

# Årsredovisning

för

## Rättviks Fastigheter AB

556692-1119

Räkenskapsåret

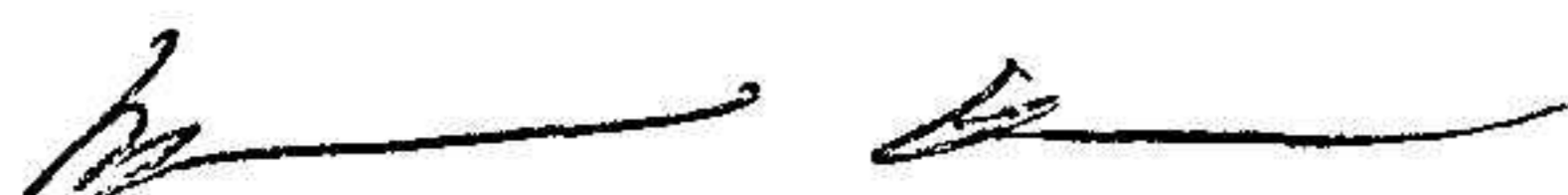
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Rättviks Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Rättvik 2024-05-29



Björn Evbjer

**Årsredovisning**  
för  
**Rättviks Fastigheter AB**  
556692-1119  
Räkenskapsåret  
2023

**Innehållsförteckning**

|                        |   |
|------------------------|---|
| VD har ordet           | 1 |
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning        | 5 |
| Balansräkning          | 6 |
| Kassaflödesanalys      | 8 |
| Noter                  | 9 |

## **VD har ordet**

### *Den korta versionen*

Året 2023 slutade med ett minusresultat på -8 808 223 kr. Kostnadsökningarna på driften översteg hyresökningen med stor marginal. Reparationerna ökade och underhållskostnaderna överskred budget allt för mycket. Detta är ohållbart i ett längre perspektiv. Bra verksamhet kräver ändamålsenliga och fräscha lokaler och bostäder. Hyresmassan måste öka markant på lokalerna. Vi har sålt jordbruksfastigheter till Rättviks skoljordbruk AB motsvarande 10 795 000 kr. Intäkter som används vid tillbyggnaden av Söderås skola. Vi har också varit sakkunniga vid inköpet av vårdcentralen, Rättvik vårdlokaler AB.

### *Den långa versionen*

2023 kom att bli ett prövningens år skulle det visa sig. Men då i början av året visste vi inte vad som skulle komma. För visso pågick fortfarande kriget mellan Ryssland och Ukraina, och pågår fortfarande, men det fanns viss förhoppning om att det skulle kunna få ett slut. Elpriserna var fortsatt höga men det hade utlovats elstöd av olika slag som skulle dämpa dess påverkan, bränslepriserna var fortsatt höga och räntan fortsatte att stiga. Byggpriserna ökade och materialet också. Inflationen skenade trots ränteökningen. Det var inte förrän i slutet av året vi kunde se att den mattades.

Effekten av detta har gjort att inte bara elpriserna har ökat utan även fjärrvärmerna och vatten och avlopp. Man kan säga att kostnaden för att köpa det som håller livsnerven vid liv i en fastighet, el, värme, vatten och avfall för att inte nämna avfall har ökat med 25-50%. Om det är rimligt kan man ju undra när inte intäkterna motsvarar detta. En framtidsspaning säger mig att klimatsituationen kommer att överträffa den redan höga kostnadsutvecklingen med råge.

Nåväl, sitta här och vara bitter går ju inte an. Året har ju trots allt gått och vi har haft en hel del att glädjas åt också. En sommar som slagit flera rekord, då tänker jag inte på den inledande torkan och värmen som sedan gick över i regn och översvämningskatastrofer här i Rättvik, utan på turistsummaren där inte minst Dalhalla slog nytt publikrekord igen. Det gör att vi får många hotellnätter och restaurangbesök. Våra butiker säljer bra och vårt samhälle frodas. I rättvisans namn skall väl säga att det finns mycket mer att se och uppleva här i vårt vackra Rättvik. För oss på RFAB betyder det att vi får vara en del av detta. Inte minst genom vårt arbete med blomsterarrangemang, klippta gräsmattor, soptömning och allmän städning. Samtidigt som vi tar hand om våra lokaler och hyresgäster. Vi får vara en del i det stora sammanhanget

Trots det som händer i världen och på den svenska marknaden som får kostnaderna att stegra så behöver vi och måste se över vårt fastighetsbestånd ur ett flertal perspektiv. Vi har ett ansvar för våra kunder, hyresgäster, elever, äldre, lärare, vårdpersonal, administratörer och företag som hyr lokaler av oss. Vi har ett ansvar för att vårda våra fastigheter på ett effektivt och miljömässigt bra sätt. Här nedan kommer ett antal åtgärder som vi gjort under året.

### Administration

Lagar och paragrafer är ett hjälpmedel för att styra verksamheter mot ett effektivt, säkert och rättvist arbetssätt. Men det tar också allt mer av vår tid och resurser för att följa dessa. Resurser som kräver utbildad personal och fler systematiserade system. Det här är ingen nyhet för någon

Be 

av oss.

Vi har under året satsat på att förbättra vår kommunikation med våra hyresgäster. Detta främst genom att arbeta med vår felanmälan på mina sidor, vårt kösystem, vår hemsida och vårt sätt att bemöta människor. En omställning till en mer digital hantering tar tid att lära in inte minst för dom som är ovana. Men vi tror på det här och hoppas att vi skall kunna möta våra kunder mer ute på plats i stället.

Inköpet av RVLAB (vårdcentralen) innebär att vi kommer att administrera bolaget samt att sköta drift och underhåll. Det betyder att vi kommer att sköta administration och ekonomi för fyra bolag framöver.

### Brand- och säkerhet

Vårt förbättringsarbete med brand- och säkerhetsfrågor har tagit stora kliv sedan vi la dessa uppgifter på en person. Det har inneburit att en mer koncentrerad satsning har kunnat göras både tekniskt men också utbildningsmässigt. Ett exempel på detta är att i stort sett alla SBA ansvariga uti i verksamheterna har fått utbildning om vad det innebär att ha detta ansvar.

Utrymningsövningar har utförts på kommunens skolor tillsammans med räddningstjänsten. Fastighetsskötarna har gått utbildning i anläggningsskötare automatiska brandlarm. Dom har även gjort SBA-ronderingar löpande.

Vidare har frågan kring ansvaret för de gasolanläggningar som finns ute i framför allt utbildningssektorn aktualiserats och ansökan om föreståndarskap har skickats in. Detta efter att gasolanläggningarna har inventerat.

Ser vi till de tekniska förbättringarna så har vi bytt ut brandlarmet på följande ställen, Vindförbergs förskola, Enådal SÄBO och Tunet på gymnasiet. Vi har löpande bytt ut äldre brandsläckare, renoverat brandposter samt uppdaterat brandskyddsbeskrivningarna i flera av våra fastigheter.

Vi jobbar också med att öka tryggheten, tillgängligheten och säkerheten i vår kommun. Vårt initiativ att kameraövervaka stationsområdet har förbättrat situationen där. Skadegörelsen har minskat markant. Inte minst på de offentliga toaletterna som finns där. Vi har rutiner för att se över utebelysning inför mörkersäsongen. Vi har även i år asfalterat på ett flertal ställen, Enåbacken, Furudals skola, Vindförberg, Vikarby skola och bostadsområdena Hagvägen, Golfvägen och Karamellen. Det gör att man lättare kan ta sig fram och bidrar förhoppningsvis till ökad trygghetskänsla när man är ute och går.

### Egenkontroll

Vårt egenkontrollarbete blir allt bättre. Fler saker sker enligt rutiner och vi har en bra struktur på vårt arbete med detta. Under året har en omfattande inventering av jordfelsbrytare påbörjats, ny rutin kring provning av jordfelsbrytare (som rondering två ggr/år), elrevision på samtliga förskolor har inletts (ej krav men utökad säkerhet) och en ny rutin kring filterbyte i värmesystem har blivit en ronderingspunkt till de fastighetsskötare det berör. Egenkontrollen som även den har en direkt koppling till vår ambition att skapa säkra miljöer.

BC

### Energibesparing

Vi fortsätter vårt arbete med att minska energiförbrukningen. Det gör vi dels genom att byta armaturer till LED vilket gjorts på Enådal och Stjärnhööksgymnasiet. Vi har också inventerat vindarna på flera ställen för att veta var vi kan göra bäst besparingar i relation till investeringarna.

### Inomhusklimat

Luftkvaliteten och temperaturen är viktig för de som nyttjar våra boenden och lokaler. Sambandet mellan värme och luft har också sin komplexitet och inte minst drag. Att sitta under ett ventilationsdon med hög lufthastighet ger ofta en känsla av att det är kallt även om temperaturen på luften är 22 grader. Vi har under året lagt tid på att förbättra uppkopplingen i våra undercentraler och radiatorkretsar till vårt överordnade system. Det installerades också rumsgivare på Furudal och Vikarbyns skola. I samband med detta byttes cirkulationspumpar/ställdon på samtliga shuntgrupper i skolorna. Det som tidigare har varit "svarta hål" i vårt system är nu synligt och kan styras på distans. Ventilationen i Söderås skola är ny och har placerats i eget servisrum som kan angöras direkt från utsidan.

### Lekplatser och gymnastiksalar

Sedan några år tillbaka har vi mer strukturerat försökt förbättra våra lekplatser. Det sker dels genom årliga besiktningar av extern part men också genom att vi nu avsatt en ansvarig i vår personal till detta. Barnens lek har en central roll för deras utveckling. Vi vill att förutsättningarna för detta skall vara så bra som möjligt. Under året har vi köpt två nya gungdjur på Vindförberg, (det blev också byte av belysningsstolpar ute samt omgrävning av gården som alltid blir vattenfylld och farlig på våren), Äppelgården, ny gungställning och två nya gungdjur, Dal-Jerk, hela gården för de yngsta barnen gjordes i ordning, även nya saker för de äldre så som gungbräda, gungställning och nytt lekhus. Vi har även återanvänt den lekutrustning som togs tillvara då en del av fastigheten revs. Sätra skola, endast en gungställning finns kvar från den gamla utrustningen, annars allt nytt. Vikarbyns skola, nya gungställningar (här blev fotbollsplanen närmast gymnasalen omgrävd då det tidigare varit problem med vattensamlingar). Vi har nu också mer systematiskt börjat jobba med underhåll av den fasta utrustningen i gymnastiksalarna. Den lösa utrustningen äger verksamheten.

### Renovering och underhåll

Det har varit stort fokus på våra skolor under en tid. Sedan vi byggde Nyhedsskolan i centrala Rättvik har vi jobbat mer med våra byskolor. Sjätteklassarna flyttade tillbaka ut i byskolorna vilket har gjort att vi börjat bygga om på flera ställen. Vikarbyskola genomgår en tvåstegs ombyggnad där första delen blev klar under sommaren. Då renoverades också omklädningsrummen i gymnastiksalen. Ny brandskyddsbeskrivning krävdes och brandlarmet kompletterades. Söderås skola byggdes till så att ytterligare fyra klassrum finns och en rymlig entréhall med plats för fina kapprum. Skolan är försedd med solenergi och har bergvärme med möjlighet till kyla. Detta var vår enskilt största renovering 2023. Boda gymnastiksal fick ett nytt sportgolv och har sedan tidigare nyrenoverade omklädningsrum. Rättviksskolan har fått ett

BC- 

tillskott i form av en separat modul (Mörksuggan) där särskild undervisning sker. Vi har också bytt låssystem, fönster på en sektion och gjort inre renoveringar där.

På räddningstjänsten i Furudal har ett nytt omklädningsrum för damer byggts och en renovering av herrars genomfördes samtidigt liksom ett nytt kök. Taket tilläggsisolerades som ett led i energibesparingsåtgärder som skett under året.

Vi fortsätter vår rot-renovering av Golfvägen. Under året blev halva 10an klar. Vi ser också över ytermiljöerna och parkeringsplatserna i ett mer långsiktigt arbete. Golfvägen är vårt största sammanhängande område som byggdes på 70-talet.

Avslutningsvis kan jag säga att det känns alltid bra att kunna inviga något nybyggt. I januari 2024 flyttade elever och lärare in i Söderås tillbyggnad. Det var en härlig invigning där ett förskolebarn klippte bandet med en halvslö fårsax. Men bandet gick av tillslut och tillbyggnaden står nu redo för undervisning.

Björn Evbjer

VD, Rättviks Fastigheter AB

Styrelsen och verkställande direktören för Rättviks Fastigheter AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

BE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Företaget har sitt säte i Rättvik.

### Förvaltade fastigheter

Bolaget äger och förvaltar fastigheter som består av bostäder och lokaler. Vidare bedriver bolaget park- och vägverksamhet med dels skötsel av egna grönytor men även skötsel åt kommunen och andra externa parter. Lokalerna som till största delen är verksamhetslokaler hyrs av Rättviks kommun och används för olika kommunala verksamheter. Samtliga fastigheter är försäkrade till fullvärde.

| Fastighetsbeståndet fördelar sig på följande uthyrningsobjekt: |               | Yta:               |
|--|---------------|--------------------|
| Skolor   | 36 st         | 37 068 kvm         |
| Förskolor  | 17 st         | 5 426 kvm          |
| Äldreboenden   | 10 st         | 15 629 kvm         |
| Förvaltningslokaler  | 40 st         | 15 128 kvm         |
| Övriga lokaler   | 51 st         | 9 136 kvm          |
| Bostäder, lägenheter   | 596 st        | 36 570 kvm         |
| <b>Totalt:</b>   | <b>750 st</b> | <b>118 957 kvm</b> |

Fastigheterna förvaltas i egen regi.

### Underhåll och reparationer

Genomfört underhåll under 2023 uppgår till 11,95 mnkr vilket är jämfört med 6,89 mnkr föregående år. Vi har behov av högre underhållsnivåer då vi märker en tydlig ökning av reparationskostnader. Utmaningen just nu är att alla kostnader ökar vilket gör att vi behöver hålla igen på kostnadsfört underhåll. Utöver detta har det även skett investeringar i befintligt bestånd.

### Hyrorna

Hyrorna på bostäder höjdes 2023 i genomsnitt med 4,16% från 1 januari. Några lokaler följer konsumentprisindex och har justerats per den 1 januari. Kommunala hyreslokaler höjdes med 4%.

### Koncernstruktur

Rättviks Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till moderbolaget Rättviks kommun Kommunhus AB, org nr 556692-0152.

BE 2024

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året är det enskilt största investeringsprojektet utbyggnaden av Söderås skola som vid årsskiftet hade nästan 28 mnkr i nedlagda kostnader. Utöver detta inkom de sista fakturorna för de nya Enålundslägenheterna med 6,6 mnkr. Totalt skedde investeringar med drygt 52 mnkr under 2023.

På lokalsidan såldes delar av fastigheten Rättvik Prosgård 1:10 till Rättviks skoljordbruk för totalt 12 191 000kr.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Omställning till digitala lösningar pågår löpande och anpassning till ständigt förändrade och ökade krav på olika delar i verksamheten. Vakansnivåerna är låga ur ett historiskt perspektiv och bedöms fortsätta vara det de kommande åren.

De stora kostnadsökningarna som skett, framförallt de två senaste åren hoppas vi når kulmen under 2024. Det är en del eftersläpningar och vissa av kostnadsökningarna slår fullt ut först under 2024. En post som ökat markant är våra räntekostnader. Utfallet 2023 landade på (inklusive borgensavgift) på just över 14 mnkr vilket kan jämföras med 7,8 mnkr 2022. Prognosen för 2024 ligger 16-18 mnkr.

Energipriserna och framförallt elkostnaden ökade markant under 2022 där totala elkostnaden landade på drygt 22 mnkr. Under 2023 gick vi in i Dala elfond och den åtgärden samt att elpriserna hållit sig lägre under 2023 landade elkostnaden på just över 15 mnkr i år. Utifrån hur Dala elfond handlar upp el för 2024 är prognosen att kostnaden minskar något jämfört med 2023. Fjärrvärme och vatten har blivit mycket dyrare där kostnaden för vatten höjdes två gånger under 2023 att taxan även höjs ytterligare 25% 2024 gör att posten ökar kraftigt jämfört med tidigare år. Fjärrvärmekostnaden blev högre än budgeterat 2023 och beror främst på att det var mycket kallare under hösten än vad vi räknat med. Även fjärrvärmesaxan höjs med nästa 27% för 2024 och kan bli vår största taxekostnad under nästa år.

Hyresförändringen när det gäller våra hyresbostäder fungerar bra där vi arbetar i femårig prognosmodell och vi för nu samtal med Rättviks kommun om hur förhandlingsmodellen ska se ut med kommunen.

Ska vi kunna minska underhållsberget samtidigt som vi behöver parera för kostnadsökningar, både på kort och lång sikt, behöver vi ha förhandlingsmodeller som kan hantera dessa faktorer.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 114 214     | 107 939     | 106 148     | 103 168     | 103 754     |
| Resultat efter finansiella poster | -7 075      | -6 066      | 1 879       | 10 381      | 1 671       |
| Balansomslutning                  | 761 594     | 743 505     | 681 707     | 683 304     | 668 917     |
| Antal anställda                   | 27          | 26          | 24          | 23          | 24          |
| Soliditet (%)                     | 5,2         | 6,6         | 8,6         | 8,6         | 7,5         |
| Kassalikviditet (%)               | 6,2         | 2,7         | 37,0        | 42,9        | 117,8       |
| Avkastning på totalt kap. (%)     | 0,9         | 0,2         | 1,3         | 2,6         | 1,4         |
| Avkastning på eget kap. (%)       | neg         | neg         | 3,2         | 17,6        | 3,3         |

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Uppskriv-<br/>ningsfond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|---|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 9 000 000                 | 10 139 400                     | 39 737 347                     | -10 461 840               | 48 414 907        |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                | -10 461 840                    | 10 461 840                | 0                 |
| Årets resultat                              |                           |                                |                                | -8 809 223                | -8 809 223        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>9 000 000</b>          | <b>10 139 400</b>              | <b>29 275 507</b>              | <b>-8 809 223</b>         | <b>39 605 684</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| balanserat resultat | 29 275 508        |
| årets resultat      | -8 809 223        |
|                     | <b>20 466 285</b> |

|   |            |
|---|------------|
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 20 466 285 |
|---|------------|

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

Tkr

|   | Not  | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning   | 2, 3 | 114 214                   | 107 939                   |
| Övriga rörelseintäkter  |      | 7 179                     | 2 035                     |
|   |      | <b>121 393</b>            | <b>109 974</b>            |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                    |      |                           |                           |
| Driftkostnader  | 3, 4 | -50 913                   | -53 977                   |
| Underhållskostnader   |      | -11 952                   | -6 890                    |
| Övriga externa kostnader                                      | 5, 6 | -10 301                   | -9 501                    |
| Personalkostnader   | 7    | -17 784                   | -15 454                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |      | -23 062                   | -22 278                   |
| Övriga rörelsekostnader                                       |      | -326                      | -189                      |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                              |      | <b>-114 338</b>           | <b>-108 289</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>  |      | <b>7 056</b>              | <b>1 685</b>              |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                       |      |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              |      | 112                       | 112                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    |      | -14 244                   | -7 862                    |
|   |      | <b>-14 131</b>            | <b>-7 750</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                      |      | <b>-7 075</b>             | <b>-6 066</b>             |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    |      | <b>-7 075</b>             | <b>-6 066</b>             |
| Skatt på årets resultat                                       | 8    | -1 734                    | -4 396                    |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-8 809</b>             | <b>-10 462</b>            |

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|  |       |                |                |
|--|-------|----------------|----------------|
| Byggnader och mark   | 9, 10 | 714 220        | 645 755        |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 11    | 11 714         | 10 197         |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 12    | 32 317         | 85 418         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |       | <b>758 251</b> | <b>741 371</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|  |    |                |                |
|--|----|----------------|----------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 13 | 40             | 40             |
|  |    | 40             | 40             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>     |    | <b>758 291</b> | <b>741 411</b> |

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

|                           |  |     |     |
|---------------------------|--|-----|-----|
| Råvaror och förnödenheter |  | 178 | 178 |
|                           |  | 178 | 178 |

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |    |              |              |
|--|----|--------------|--------------|
| Kundfordringar                               |    | 422          | 441          |
| Fordringar hos koncernföretag                |    | 21           | 151          |
| Aktuella skattefordringar                    |    | 0            | 82           |
| Övriga kortfristiga fordringar               |    | 2 010        | 588          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 672          | 654          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |    | <b>3 125</b> | <b>1 916</b> |

**Summa omsättningstillgångar**

**3 303**

**2 094**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**761 594**

**743 505**

BE AS

## Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

|  |    |                |                |
|--|----|----------------|----------------|
| <b>Eget kapital</b>                                  | 15 |                |                |
| <i>Bundet eget kapital</i>                           |    |                |                |
| Aktiekapital   | 16 | 9 000          | 9 000          |
| Uppskrivningsfond                                    | 17 | 10 139         | 10 139         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                     |    | <b>19 139</b>  | <b>19 139</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                            |    |                |                |
| Balanserad vinst                                     |    | 29 276         | 39 737         |
| Årets resultat                                       |    | -8 809         | -10 462        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                      |    | <b>20 466</b>  | <b>29 276</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                            |    | <b>39 606</b>  | <b>48 415</b>  |
| <b>Avsättningar</b>                                  |    |                |                |
| Avsättningar för pensioner och likande förpliktelser | 18 | 0              | 0              |
| Avsättningar för uppskjutna skatter                  | 19 | 18 288         | 16 554         |
| <b>Summa avsättningar</b>                            |    | <b>18 288</b>  | <b>16 554</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                          |    |                |                |
| Övriga skulder till kreditinstitut                   | 20 | 653 522        | 600 884        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                    |    | <b>653 522</b> | <b>600 884</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                          |    |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                          |    | 6 462          | 39 057         |
| Koncernkonto hos Rättviks kommun                     |    | 17 705         | 4 240          |
| Leverantörsskulder                                   |    | 9 968          | 14 671         |
| Skulder till koncernföretag                          |    | 611            | 1 915          |
| Aktuella skatteskulder                               |    | 166            | 0              |
| Övriga kortfristiga skulder                          |    | 528            | 615            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter         | 21 | 14 739         | 17 154         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                    |    | <b>50 179</b>  | <b>77 653</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |    | <b>761 594</b> | <b>743 505</b> |

## Kassaflödesanalys

Tkr

|   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   | 22  | -7 075                    | -6 066                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 23  | 22 941                    | 21 134                    |
| Betald skatt  |     | 248                       | 129                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>16 114</b>             | <b>15 197</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av varulager och pågående arbete                                       |     | 0                         | -178                      |
| Förändring av rörelsefordringar   |     | -1 291                    | -1 135                    |
| Förändring av rörelseskulder  |     | 4 955                     | 10 703                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>19 778</b>             | <b>24 587</b>             |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | -52 152                   | -101 186                  |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                   |     | 12 331                    | 8 300                     |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-39 821</b>            | <b>-92 886</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Upptagna lån  |     | 26 000                    | 62 000                    |
| Amortering av lån   |     | -5 957                    | -4 532                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>20 043</b>             | <b>57 468</b>             |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>0</b>                  | <b>-10 831</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  |     | 0                         | 10 831                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | 24  | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |

AS  
AK

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Hysesavtal redovisas netto efter avdrag för hyresbortfall. Alla intäkter hänförs till den period vilken den avser.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Byggnader                |         |
| Stommar                  | 75 år   |
| Fasader, fönster         | 40 år   |
| Yttertak                 | 40 år   |
| Hissar                   | 40 år   |
| Inre Ytskikt             | 20 år   |
| Installationer           | 40 år   |
| Markanläggningar         | 15 år   |
| Hyresgäst Anpassningar   | 20 år   |
| Maskiner och inventarier | 5-20 år |
| Bilar                    | 5 år    |

### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

### **Finansiella instrument.**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Rättviks Fastigheter AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Bi

### **Avsättningar**

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### **Balansomslutning**

Företagets samlade tillgångar.

#### **Antal anställda**

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

#### **Soliditet (%)**

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### **Kassalikviditet (%)**

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

#### **Avkastning på totalt kap. (%)**

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

#### **Avkastning på eget kap. (%)**

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

|                                   | 2023           | 2022           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter bostäder            | 41 103         | 36 615         |
| Hysesintäkter lokaler             | 68 267         | 66 367         |
| Hysesintäkter garage o bilplatser | 1 698          | 1 516          |
| Intäkter sålda tjänster           | 3 146          | 3 441          |
| <b>Summa nettoomsättning</b>      | <b>114 214</b> | <b>107 939</b> |

## Not 3 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Uppgifter om moderföretaget

Moderföretaget i den koncern där Rättviks Fastigheter AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Rättviks kommun Kommunhus AB, 556692-0152, Rättvik.

Rättviks kommun Kommunhus AB är helägt av Rättviks kommun.

|  | 2023   | 2022   |
|--|--------|--------|
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen         | 7,99 % | 6,20 % |
| Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen | 0,00 % | 0,00 % |

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

## Not 4 Driftskostnader

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer           | -8 035         | -5 921         |
| Fastighetsskötsel      | -3 732         | -3 633         |
| Värme                  | -12 312        | -11 259        |
| Vatten                 | -4 395         | -3 924         |
| Fastighetsel           | -15 193        | -22 556        |
| Sophantering           | -2 449         | -2 063         |
| Försäkringspremier     | -991           | -991           |
| Övriga driftskostnader | -3 806         | -3 631         |
|                        | <b>-50 913</b> | <b>-53 977</b> |

### Not 5 Operationella leasingavtal

Leasingen utgörs i allt väsentligt av leasade bilar med avtal som löper på 60 månader med möjlighet att förvärva tillgångarna.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

|                                  | 2023        | 2022        |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Inom ett år                      | -93         | -63         |
| Senare än ett år men inom fem år | -200        | -219        |
|                                  | <b>-293</b> | <b>-282</b> |
| Årets leasingkostnader           | -83         | -154        |
|                                  | <b>-83</b>  | <b>-154</b> |

### Not 6 Arvode till revisorer

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

|                                | 2023        | 2022       |
|--------------------------------|-------------|------------|
| <b>KPMG</b>                    |             |            |
| Revisionsuppdrag               | -78         | -72        |
| Biträde till lekmannarevisorer | -8          | -6         |
| Övriga tjänster                | -115        | -16        |
|                                | <b>-201</b> | <b>-93</b> |

BE

ank=20240530:2024053104859

**Not 7 Anställda och personalkostnader**

|  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>  |                |                |
| Kvinnor  | 9              | 10             |
| Män  | 18             | 16             |
|  | <b>27</b>      | <b>26</b>      |
| <b>Löner och andra ersättningar</b>  |                |                |
| Ersättning till styrelse   | -191           | -174           |
| Lön anställda  | -10 993        | -11 021        |
|  | <b>-11 184</b> | <b>-11 194</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>   |                |                |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal                                      | -3 447         | -3 433         |
| Pensionskostnader för anställda  | -1 576         | -482           |
|  | <b>-5 023</b>  | <b>-3 914</b>  |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>-16 207</b> | <b>-15 109</b> |
| <b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>                      |                |                |
| Andel kvinnor i styrelsen  | 29 %           | 14 %           |
| Andel män i styrelsen  | 71 %           | 86 %           |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare                       | 0 %            | 0 %            |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare                           | 100 %          | 100 %          |

Från 1 mars 2022 är VD anställd i Rättviks Fastigheter AB

**Avtal om avgångsvederlag**

Om Rättviks Fastigheter AB säger upp verkställande direktören, eller att verkställande direktören säger upp sig, är uppsägningstiden sex (6) månader. Inget avtal om avgångsvederlag finns.

bc AB

**Not 8 Skatt på årets resultat**

|                                | 2023          | 2022          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b> |               |               |
| Uppskjuten skatt               | -1 734        | -4 418        |
| Aktuell skatt                  | 0             | 22            |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>  | <b>-1 734</b> | <b>-4 396</b> |

**Avstämning av effektiv skatt**

|  | 2023          |               | 2022          |               |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  | Procent       | Belopp        | Procent       | Belopp        |
| Redovisat resultat före skatt  |               | -7 075        |               | -6 066        |
| Skatt enligt gällande skattesats                                     | 20,60         | 1 458         | 20,60         | 1 250         |
| Ej avdragsgilla kostnader  | -17,38        | -1 229        | -16,28        | -987          |
| Ej skattepliktiga intäkter   | 0,04          | 3             | 3,39          | 206           |
| Skatteeffekt återförda avskrivningar försäljningar                   | 0,00          | 0             | -1,40         | -85           |
| Skatteeffekt av skattemässiga justeringar på byggnader och mark      | 25,85         | 1 829         | 53,56         | 3 249         |
| Uppskjuten skatt på temporära skillnader                             | -24,50        | -1 734        | -72,48        | -4 396        |
| Uppskjuten skattefordran skattereduktion inventarier                 |               |               | 0,00          | 0             |
| Ökning av underskott utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | -29,12        | -2 060        | -59,88        | -3 632        |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                                      | <b>-24,50</b> | <b>-1 734</b> | <b>-72,48</b> | <b>-4 396</b> |

**Not 9 Förvaltningsfastigheter**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 905 167           | 897 984           |
| Inköp   | 388               | 846               |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -18 513           | -13 086           |
| Omklassificeringar                              | 101 892           | 19 423            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>988 934</b>    | <b>905 167</b>    |
| <br>  |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                          | -260 383          | -245 388          |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 6 303             | 4 898             |
| Årets avskrivningar                             | -21 550           | -19 893           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-275 631</b>   | <b>-260 383</b>   |
| <br>  |                   |                   |
| Ingående uppskrivningar                         | 12 900            | 12 900            |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>12 900</b>     | <b>12 900</b>     |
| <br>  |                   |                   |
| Ingående nedskrivningar                         | -13 272           | -13 272           |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-13 272</b>    | <b>-13 272</b>    |
| <br>  |                   |                   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>712 932</b>    | <b>644 412</b>    |
| <b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>     |                   |                   |
| Redovisat värde                                 | 712 932           | 644 413           |
| Verkligt värde                                  | 1 031 219         | 857 626           |
| <br>  |                   |                   |
| Bokfört värde byggnader                         | 687 111           | 618 281           |
| Bokfört värde mark                              | 25 821            | 26 132            |
|   | <b>712 932</b>    | <b>644 413</b>    |

Beräkning av verkliga värdet har utförts av intern värderare med undantag av 15 utvalda fastigheter där värdering gjorts av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

B C ROR

**Not 10 Byggnader och mark**

|   | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 717        | 1 717        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 717</b> | <b>1 717</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -374         | -319         |
| Årets avskrivningar                             | -55          | -55          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-429</b>  | <b>-374</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 288</b> | <b>1 343</b> |

Fastigheten används helt i eget bruk och någon marknadsmässig hyra är inte prövad.

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 24 485         | 22 685         |
| Inköp   | 588            | 709            |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -743           | -944           |
| Omklassificeringar                              | 2 386          | 2 035          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>26 715</b>  | <b>24 485</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -14 288        | -13 645        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 743            | 802            |
| Årets avskrivningar                             | -1 457         | -1 445         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-15 002</b> | <b>-14 288</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>11 714</b>  | <b>10 197</b>  |

Be AD

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden inkl Flexator | 85 418        | 7 287         |
| Inköp                                     | 51 177        | 99 607        |
| Omklassificeringar                        | -104 278      | -21 458       |
| Kostnadsfört                              | 0             | -17           |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>         | <b>32 318</b> | <b>85 418</b> |

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                   | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden       | 40         | 40         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>40</b>  | <b>40</b>  |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Upplupna intäkter      | 0          | 0          |
| Förutbetalda kostnader | 672        | 654        |
|                        | <b>672</b> | <b>654</b> |

**Not 15 Disposition av vinst eller förlust**

|  | 2023-12-31    |
|--|---------------|
| <b>Förslag till vinstdisposition</b>                       |               |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel: |               |
| balanserad vinst   | 29 276        |
| årets förlust  | -8 809        |
|  | <b>20 466</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres                | 20 466        |

**Not 16 Antal aktier och kvotvärde**

|              | Antal<br>aktier | Kvot-<br>värde |
|--------------|-----------------|----------------|
| Namn         |                 |                |
| Aktiekapital | 90 000          | 100            |
|              | <b>90 000</b>   |                |

**Not 17 Uppskrivningsfond**

|                                       | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Redovisat värde vid årets början      | -10 139        | -10 139        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>-10 139</b> | <b>-10 139</b> |

Värde som marktillgångarna skulle redovisats till om uppskrivning ej skett: 2 504 tkr.

**Not 18 Avsättningar**

|   | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| <b>Pensioner och liknande förpliktelser</b> |            |            |
| Belopp vid årets ingång                     | 0          | 330        |
| Under året återförda belopp                 | 0          | -330       |
|   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

**Not 19 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
2023-12-31**

| Temporära skillnader                       | Årets förändring | Föregående års skatteskuld | Ackumulerad skatteskuld |
|--|------------------|----------------------------|-------------------------|
| Temporära skillnader på byggnader och mark | -1 734           | -16 554                    | -18 288                 |
|  | <b>-1 734</b>    | <b>-16 554</b>             | <b>-18 288</b>          |

**2022-12-31**

| Temporära skillnader                                 | Årets förändring | Föregående års skatteskuld | Ackumulerad skatteskuld |
|--|------------------|----------------------------|-------------------------|
| Temporära skillnader på byggnader och mark           | -2 997           | -13 557                    | -16 554                 |
| Skattemässiga underskottsavdrag                      | -1 399           | 1 399                      | 0                       |
| Uppskjuten skattefordran skattereduktion inventarier | -22              | 22                         | 0                       |
|  | <b>-4 418</b>    | <b>-12 136</b>             | <b>-16 554</b>          |

**Förändring av uppskjuten skatt**

|  | Belopp vid årets ingång | Redovisas i resultaträk. | Belopp vid årets utgång |
|--|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Temporära skillnader på byggnader och mark | -16 554                 | -1 734                   | -18 288                 |
|  | <b>-16 554</b>          | <b>-1 734</b>            | <b>-18 288</b>          |

## Not 20 Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

|  | 2023-12-31 | 2022-12-31    |
|--|------------|---------------|
| Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen | 0          | 68 862        |
|  | <b>0</b>   | <b>68 862</b> |

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                           | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader   | 1 342         | 632           |
| Upplupna semesterlöner    | 1 189         | 1 087         |
| Förskott från kunder      | 6 334         | 8 419         |
| Övriga upplupna kostnader | 5 872         | 7 016         |
|                           | <b>14 739</b> | <b>17 154</b> |

## Not 22 Räntor och utdelningar

|                | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|----------------|----------------|---------------|
| Erhållen ränta | 112            | 112           |
| Erlagd ränta   | -10 617        | -7 713        |
|                | <b>-10 504</b> | <b>-7 602</b> |

## Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

|  | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Avskrivningar                                    | 23 062        | 21 388        |
| Nedskrivningar                                   | 0             | 890           |
| Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar | -206          | -999          |
| Avsättningar/fordringar avseende pensioner       | 0             | -330          |
| Utrangeringar                                    | 85            | 184           |
|  | <b>22 941</b> | <b>21 134</b> |

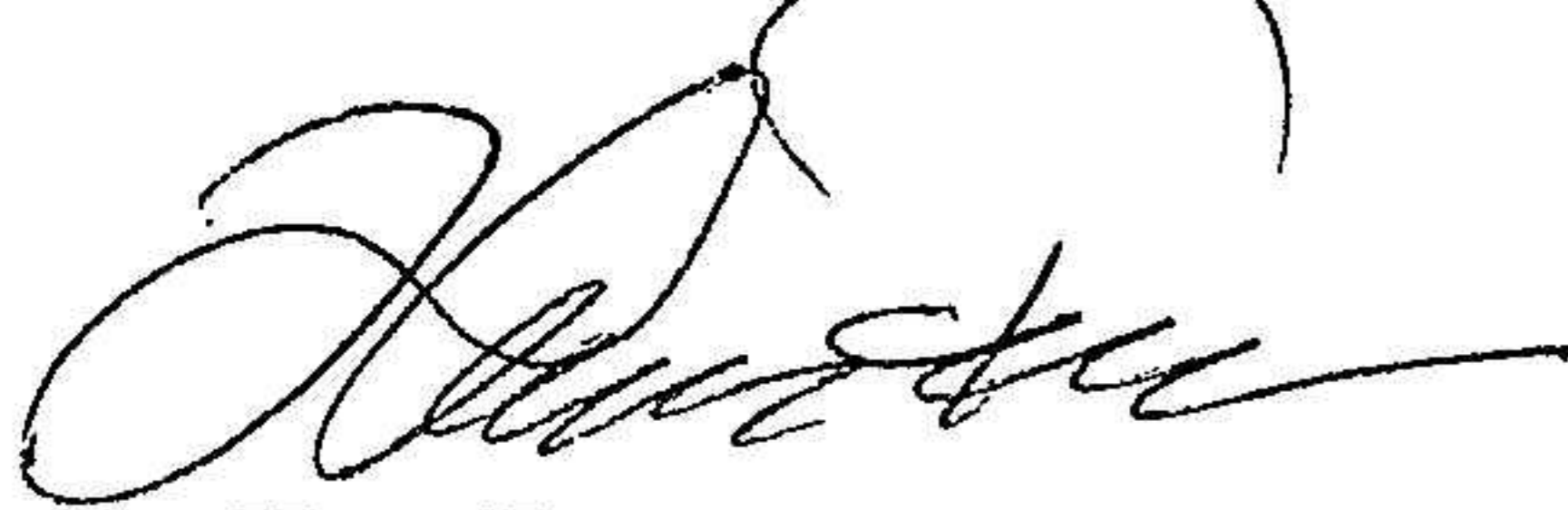
## Not 24 Likvida medel

|                                  | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| <b>Likvida medel</b>             |            |            |
| Tillgodohavanden på koncernkonto | 0          | 0          |
|                                  | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

Bü

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Rättvik 2024-02-19



Hans Furn  
Ordförande



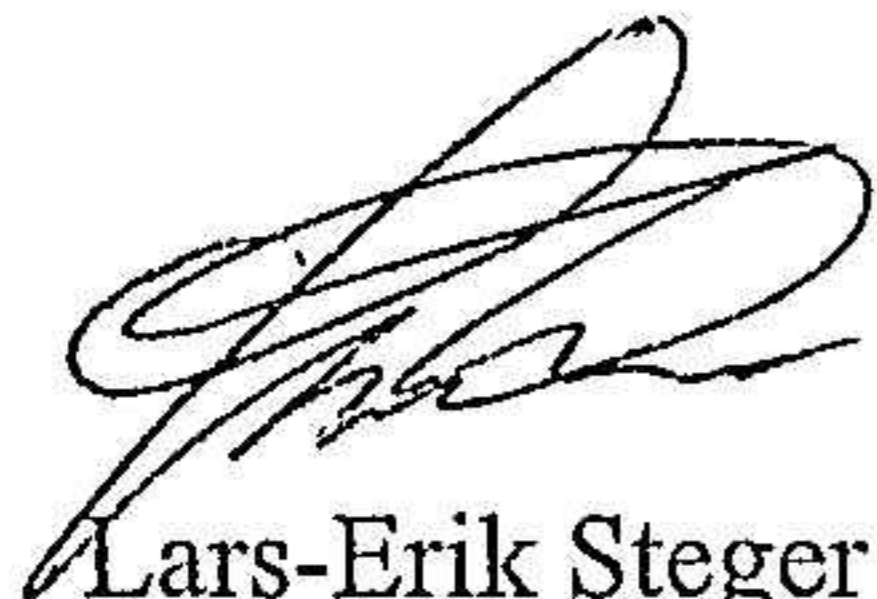
Anders Ehrling



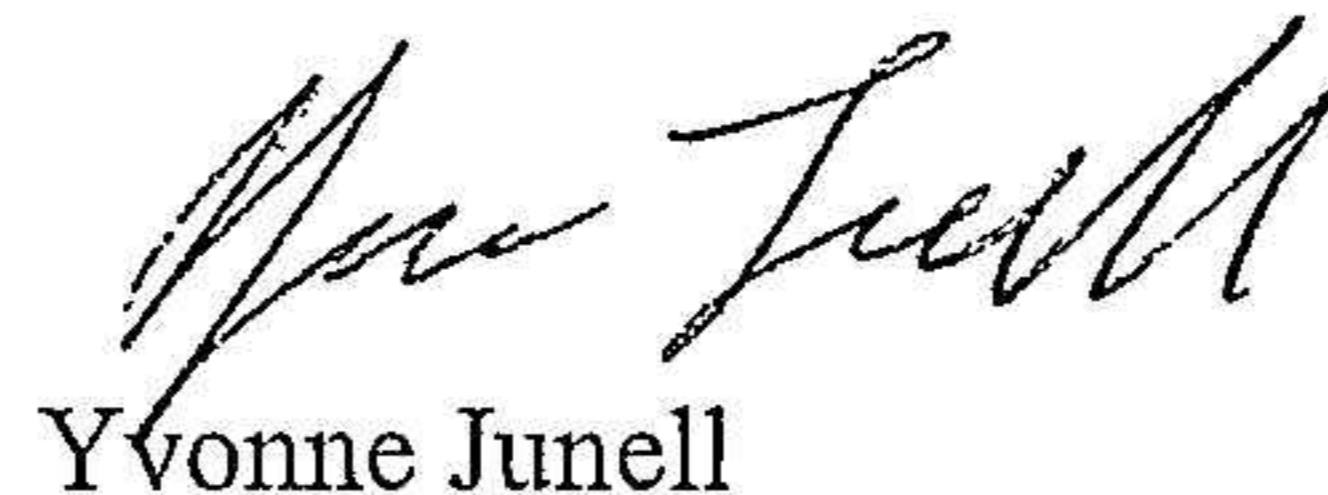
Lotta G Hed



Carl Gustaf Hammarberg



Lars-Erik Steger  
Vice ordförande



Yvonne Junell



Christer Nilsson



Björn Evbjer  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-18

KPMG AB



Adam Eriksson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rättviks Fastigheter AB, org. nr 556692-1119

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rättviks Fastigheter 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Rättviks Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 Rättviks Fastigheter 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Rättviks Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

#### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Borlänge den 18 april 2024

KPMG AB



Adam Eriksson Levd

Auktoriserad revisor