

2023042511977

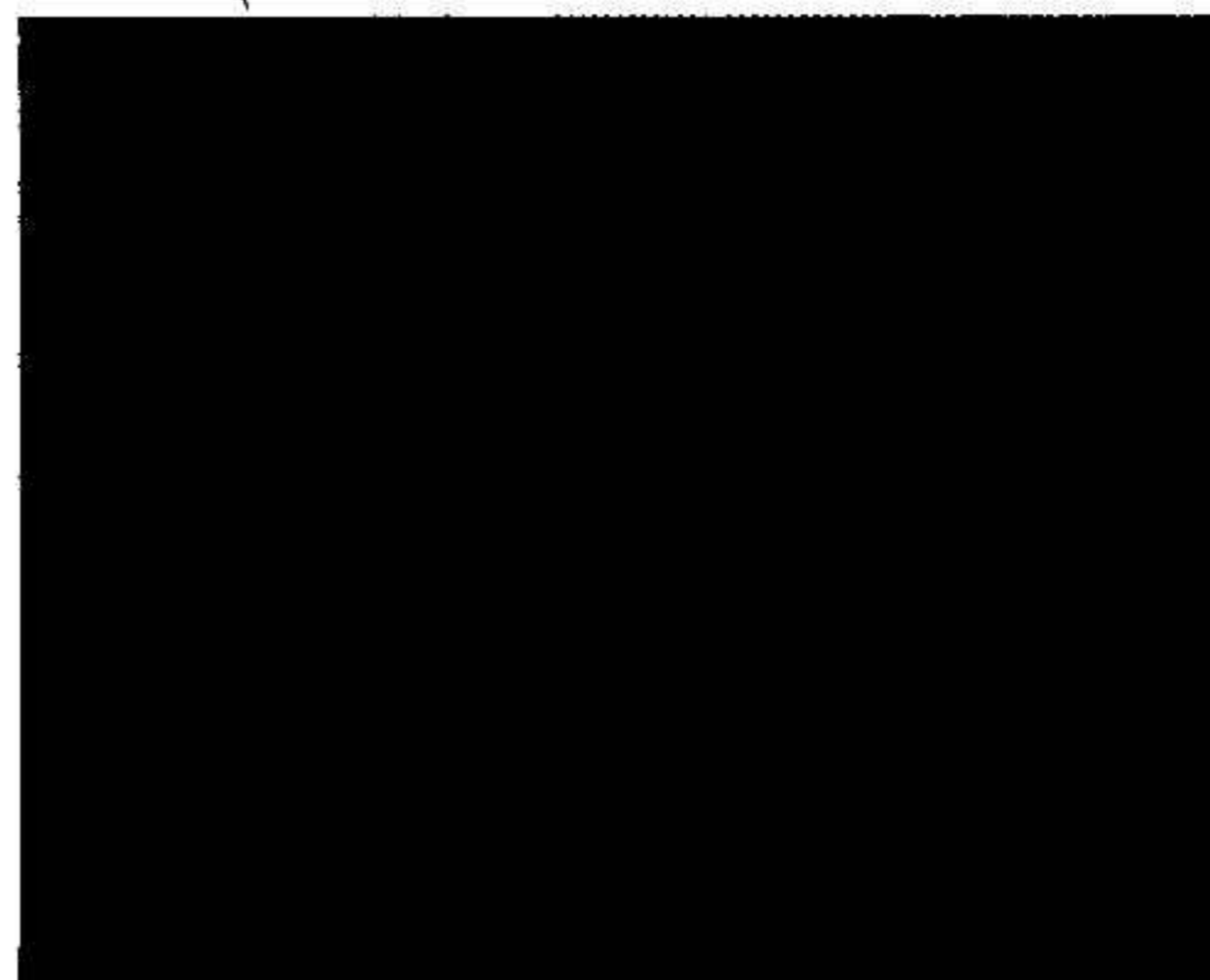
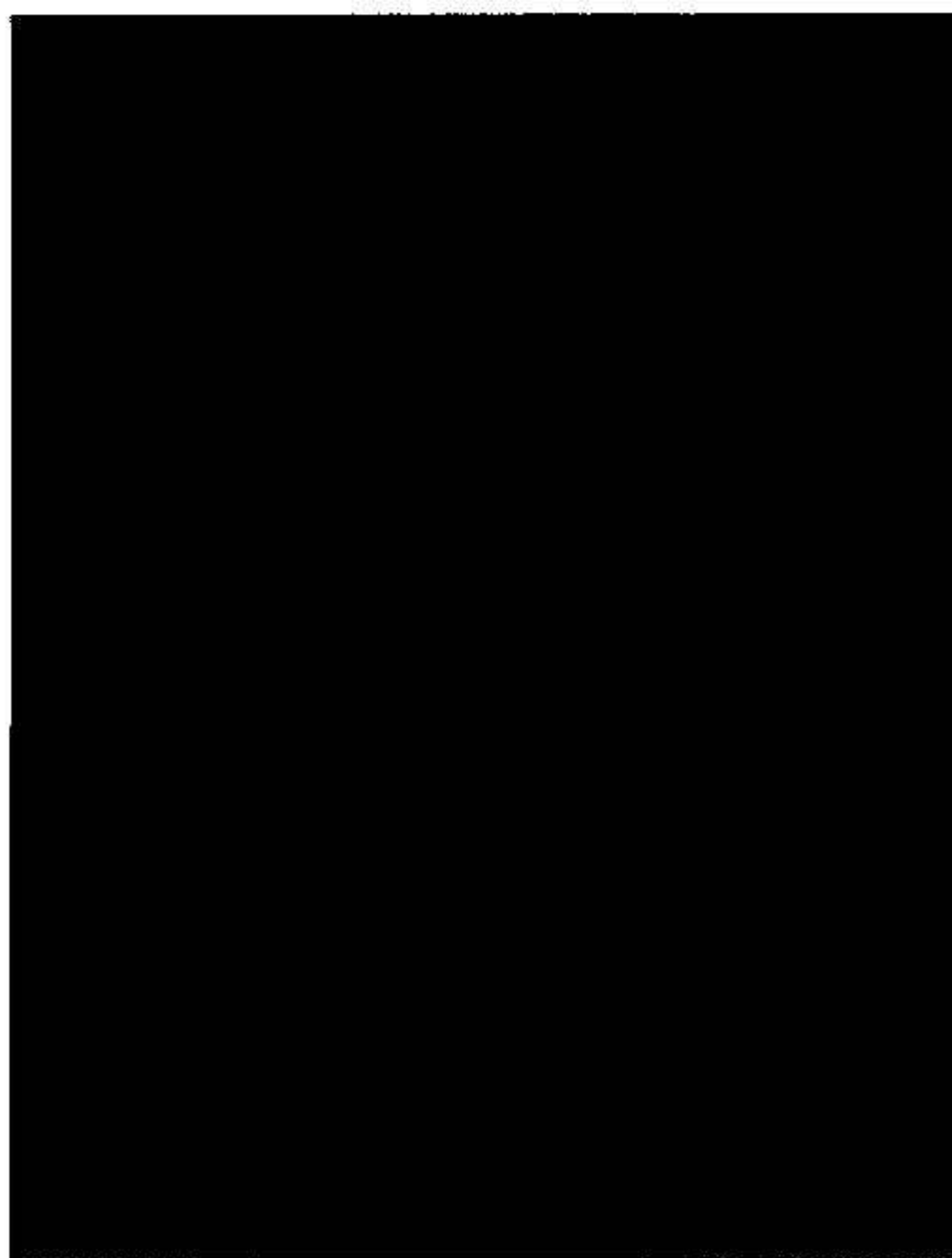
Undertecknad VD i Pajalabostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 17 april 2023.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

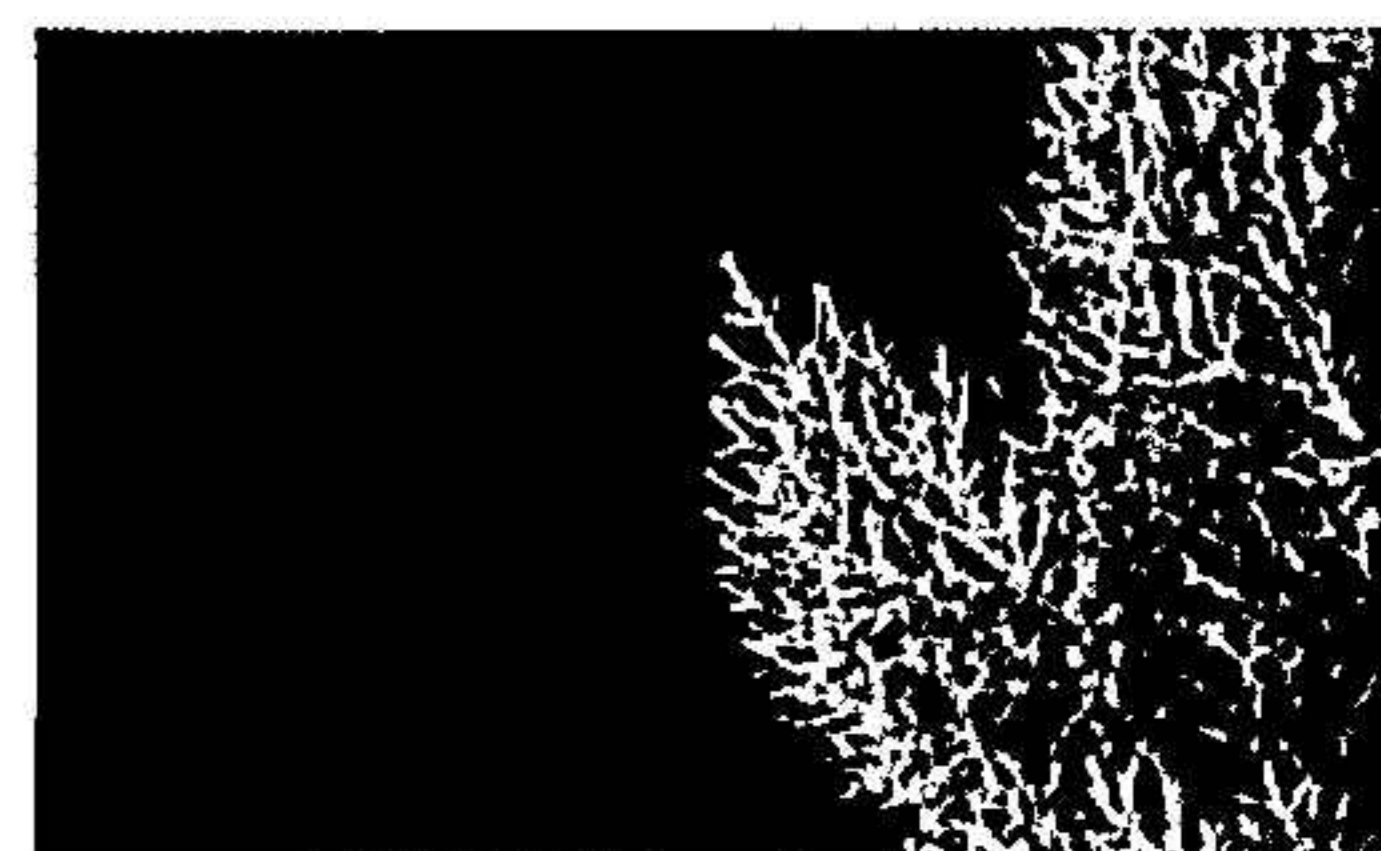
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.



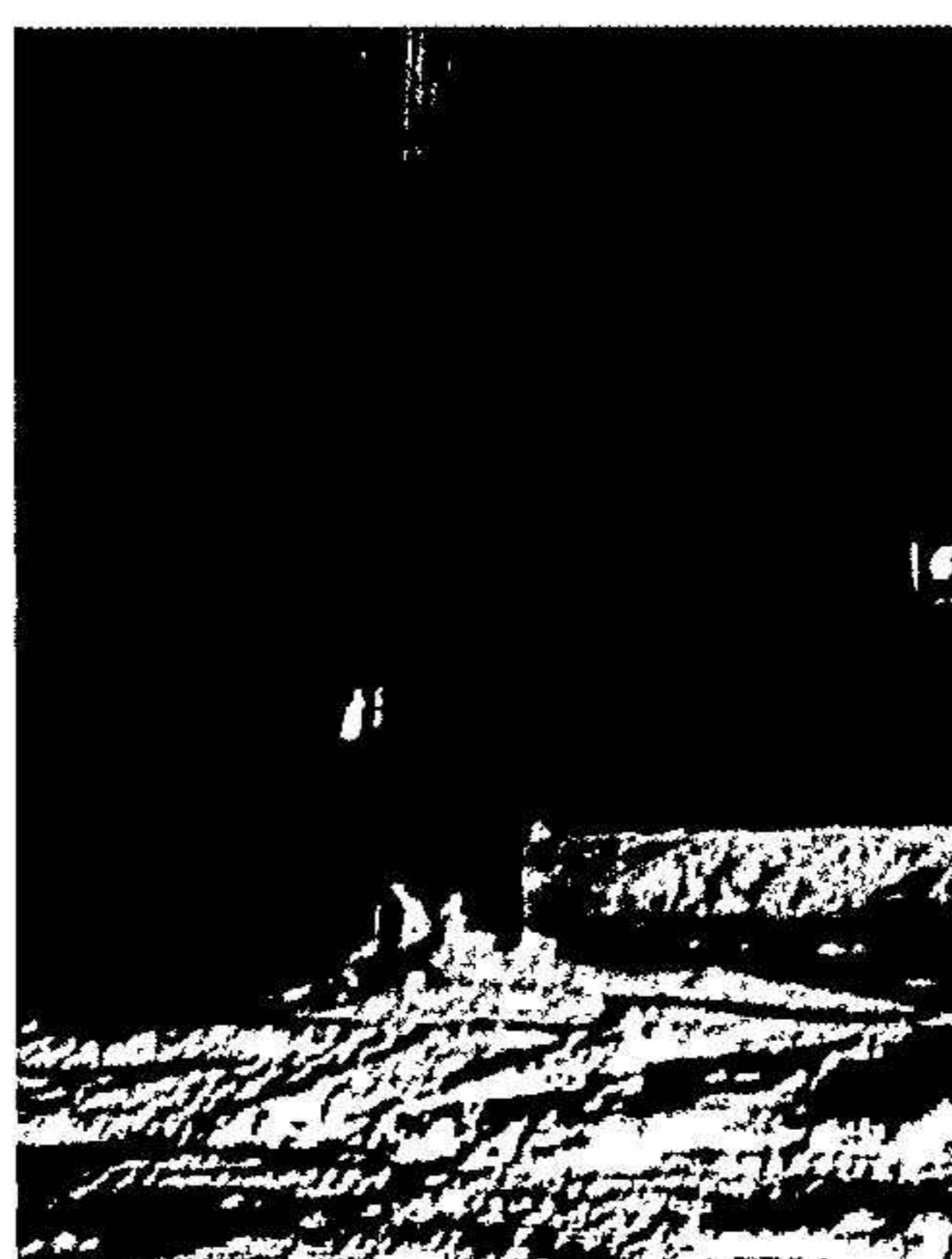
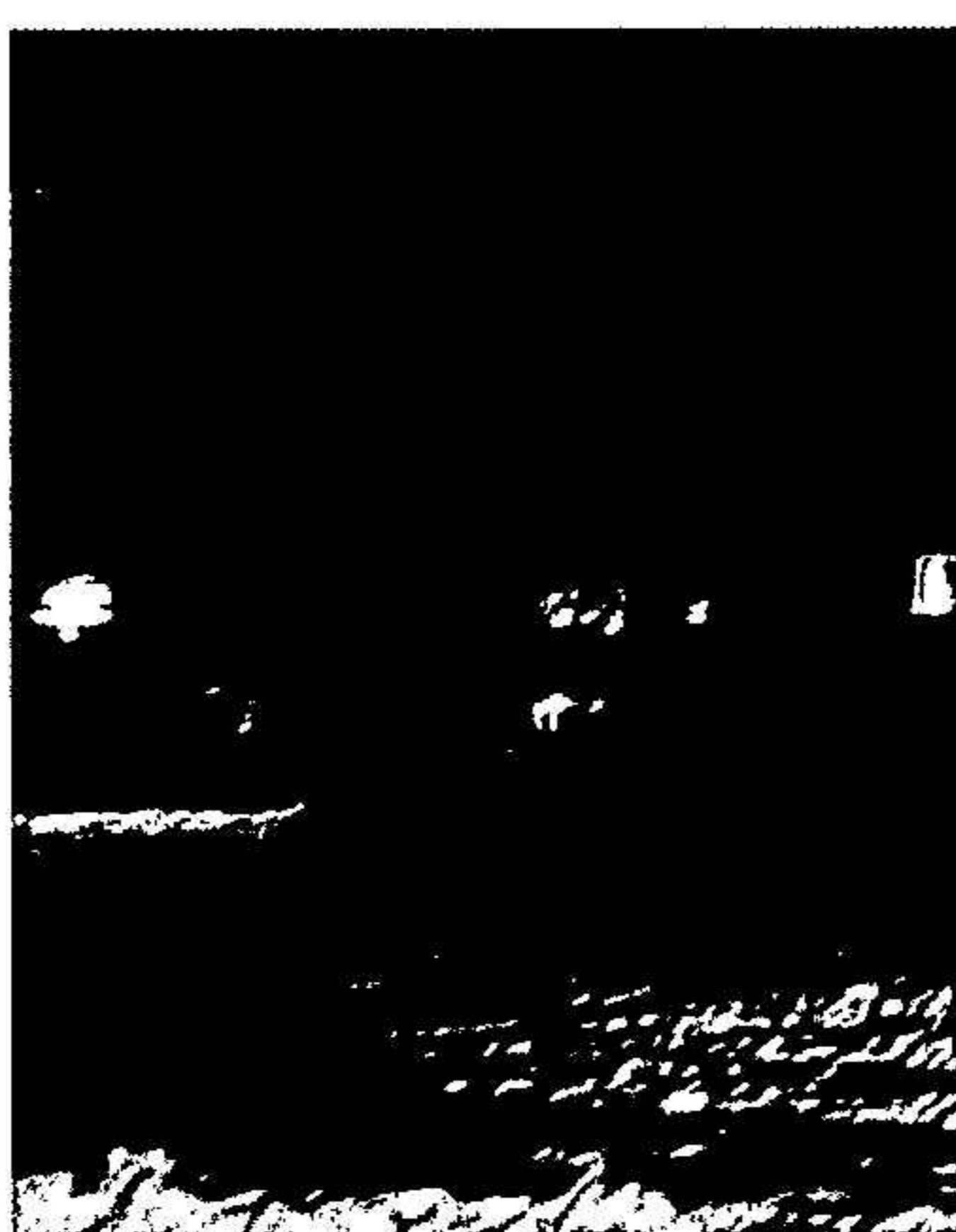
Leif Gräsvik
VD, Pajalabostäder AB



Årsredovisning 2022



**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
Revisionsberättelse.....	19

Jag intygar att denna kopia stämmer med originalet



Markus Naaranpera

0978-12994

Förvaltningsberättelse – VD har ordet

Den första april 2022 fick jag möjligheten att ta över rodret efter Magnus Pekkari. Magnus har gjort ett gediget arbete i bolaget och varit delaktig i kommunens utveckling under lång tid. Under 2022 har Magnus fungerat som ekonom i bolaget, i väntan på rekrytering av tjänsten, och har även gett mig ett stöd i min utveckling i rollen som VD och kunskap kring den tidigare historiken inom bolaget.

2022 började med kris och krig efter en 2-årig pandemi. Detta slog hårt mot ekonomin i stort med höjda priser på nästan allt och höjda räntor. Det enda som inte påverkade oss var vårt nytecknade elavtal som löper ut i december 2024. Allt annat har ökat i kostnad från 2021. Utifrån detta såg vi att pelletseldade anläggningar inte var en lämplig energikälla för framtiden då priserna ökade radikalt och skogsindustrin varskodde om en stor brist på råvara i framtiden. Detta föranledde att vi sa upp avtalen som vi hade med Pajala Bioenergi i Korpilombolo avseende kommunala verksamhetsfastigheter på Tallgården. Dessutom valde vi att inte investera i verksamhetsfastigheters gamla pelletsanläggning för skolan i Tarendö som hade ett stort renoveringsbehov. Oljepannan för skolan blev utdömd efter besiktning på grund av vattenläckage i manteln som inte går att åtgärda. Detta medförde att vi valde att investera i en ny elpanna för värmebehovet för fastigheten och en ny ventilationsanläggning med värmeåtervinning som saknades helt i den gamla anläggningen. Under 2021 hade det tagits ett investeringsbeslut på en bergvärmeanläggning på Rönnvägen i Tarendö och som installerades samt togs i drift i augusti 2022. Detta har visat sig vara en mycket bra investering. Anläggningen har fungerat klanderfritt och kräver inte mycket underhåll. Detta är en dyr investering, men säkerställer värmebehovet med låga underhållskostnader och är en lämplig lösning för de orter i kommunen som saknar fjärrvärme.

Under våren genomlystes organisationen inom bolaget, och utifrån detta uppkom ett behov av bättre styrning av vår fastighetsskötsel med ronderingar. Detta föranledde att vi anställde en driftledare för att tydliggöra hur organisationen ska kunna fungera mer optimerat med ronderingar som högsta prioritet. Det är genom rondering av fastighetsbestånden som vi erhåller kännedom om underhållsbehovet, samt kan åtgärda fel innan de blir till felanmälningar. Ronderingarna gör oss också mer närvarande i bestånden där vi möter våra hyresgäster samt

verksamhetsutövare dagligen, vilket ökar vår servicegrad betydligt.

Under maj månad inleddes förhandling med hyresgästföreningen gällande ny hyresnivå för 2022 och efter långa förhandlingar erhöll vi en något bättre hyreshöjning än tidigare år med 1,95% vilket hjälpt till att balansera upp utgifterna för 2022. Hyresbortfallet var något lägre än beräknat men är som störst i Korpilombolo, och här behöver vi se över beståndet. Hur förhandlingarna går under 2023 blir intressant med tanke på alla kostnadsökningar under 2022.

Under sommarhalvåret genomfördes en hyresgästenkät med omdömen om vår verksamhet samt hur vi tagit hand om våra hyresgäster. Enkäten görs vart annat år och vi följer upp den så att vi kan förbättra oss. I årets enkät var det inte stora skillnader från föregående år. Det som sticker ut är främst utemiljöerna som upplevs dåliga både vinter som sommar. Detta tar vi till oss och planerar att åtgärda succesivt.

Under året gick många och spekulerade kring Kaunis Irons tillstånd om utökad brytning. Beslutet för detta kom i december och gav gruvan tillstånd med brytning i 35 år vilket var otroligt skönt att höra för alla medborgare, och gav skjuts på framtidstron i kommunen.

Resultatutfallet var bättre än väntat för 2022, 1 744 tkr mot budgeterat 1 500 tkr, med stora kostnader för reparationer och något lägre på underhåll. Reparationskostnaderna avser främst tekniska installationer i fastigheterna och vi måste börja rikta underhållet mer till detta för att minska reparationskostnaderna i förlängningen.

För kommunens verksamhetsfastigheter fick vi ett underskott på -1 407 tkr vilket även här främst härrör till fastighetsmedia och tekniska installationer. För att råda bot på detta behövs även här mer riktade medel för underhåll av fastighetsmedia.

Framtidstron i kommunen gör att ansträngningarna ökar på media inte bara i fastigheterna men även i distributionsnätet som avser vatten, avlopp, värme och el. Den ökade befolkningen samt ökad elektrifiering gör att all media belastas hårdare trots uteblivet underhåll och det i sin tur medför ökade reparationskostnader i förlängningen.

Om Pajala ska växa måste även vi växa i takt med Pajala.

Leif Gräsvik, VD Pajalabostäder AB

20230425 1980

Förvaltningsberättelse – Pajalabostäder i media

Magnus Pekkari lämnade 2022 posten som vd för Pajalabostäder efter 14 år i bolaget varav tolv som vd. Leif Gräsvik tog över ansvaret från 1 april 2022.

Pekkari ny vd på Snells

PAJALA Magnus Pekkari, vd på Pajalabostäder, blir i april ny vd på Snells Entreprenad AB. "Jag kommer från en annan bransch och kan bidra med organisation och ekonomistyrning och hoppas kunna bidra med ny energi och nya perspektiv till företaget", säger Magnus Pekkari. Efter 12 år som vd på det kommunala bostadsbolaget Pajalabostäder blir Magnus Pekkari ny vd på Snells Entreprenad AB. - Känslan är väldigt god. Bolaget har som lastning, krossning, transport och även verkstadsmekaniska tjänster. Av bolagets 170 anställda arbetar 125 i Kaunis Irons gruva i Kaunisvaara. Snells Entreprenad AB är kommunens största enskilda arbetsgivare.



Företagets själ Annars är krossningsentreprenader lite av företagets själ och de står väl rustade inför vad som komma skall genom infrastrukturprojekt i länet i samband med satsningar på vägprojekt för vindkraft.

Han ska leda Pajalabostäder – som ny vd

PAJALA Leif Gräsvik är Pajalabostäders nya vd och ser att en fortsatt drift av Kaunis Irons gruva kan göra att nya lägenheter behöver byggas.

Två månader har Leif Gräsvik hunnit slita på posten som VD för bolaget, som med sina 14 anställda äger och driftar ungefär 500 lägenheter och driftar en del av kommunens fastigheter. Han har sitt ursprung i

kommunen, men kommer senast från Boden.

Leif Gräsvik beskriver bostadsmarknaden i Pajala som stabil. Det kan gå att få en lägenhet om du flyttar till kommunen på grund av att någon annan säger upp en men det är inga lägenheter som står tomma under någon längre tid.

- Vi har en jämn balans, men man vet inte vad som händer med gruvan. För gruvan fortsatt drift kan det bli så att vi behöver börja bygga.

Det sker även investeringar i flygplatsen, och vi får se hur mycket det påverkar.

Pajalabostäder har lägenheter i centrala Pajala, men också i byar som Korpilomolo och Junosuando.

För ett par år sedan fanns en stor underhållsskuld, där många av fastigheterna inom Pajalabostäder behövde större underhållsinsatser. Under föregående år har tak, fönster och fasader börjat renoveras, och det återstår un-

gefär hälften av de planerade projekten. Men när budgeten för årets renoveringar gjordes hade man inte räknat med den prishöjning som skett under 2022.

- Vi har prisökningar på mellan 15-30 procent, beroende på område. Fönster har blivit dyrare, stål och virke. Kommer alla renoveringar att kunna göras i år?

- Vi kommer att få prioritera, säger Leif Gräsvik.

Asa Jun
asa.junkka@norme



I på Snells Entreprenad i Pajala och i nu säger sig kunna ägna än mer projekt. Foto: Mimmi Snell

Hur ska kommunen lösa bristen på bostäder för äldre?



... för att man ska kunna fortsätta leva ett rikt liv, även när man blivit gammal...
... enheter för äldre...
... "Lägenheter för äldre" / Trygghetsboende i Pajala tätort?
... Anna Sirikka
... Birgitta Svikka Stenwall
... Hökan Sirikka
... Inger Sirikka
... Marjaana Sirikka Lahli
... May-Lisa Sirikka Jakobsson

Kommunledningen bor inte i Pajala

Jag bor i Pajala kommun. En kommun som kämpar för att öka befolkningen.

Kommunledningen talar om att göra kommunen attraktiv, så fler flyttar in. Samtidigt anställer man på kommunens chefsposter, personer som inte vill bo i kommunen.

Dessa personers kanske främsta uppgift är ju att göra kommunen attraktiv. Men vad säger deras egna agerande om kommunens attraktivitet? Dom vill ju inte själva bo i den kommun som föder dom? Pajala kommuns kommunchef, la kommuns kommunchef, personalförstaplan och VD väljer alla att bo på annan ort, i annan kommun, och detta med kommunledningens godkännande.

Vad säger detta om kommunens attraktivitet och om kommunledningens tro på Pajala kommuns attraktivitet som hemkommun?

Sigurd Westman

Pajalabostäder har spärrat gångstråket

PAJALA Gångstråket inomhus på Pajala Svceteknik AB, från verkstaden till omklädningsrummet har låsts igen av Pajalabostäder. All gångtrafik måste ske utomhus, runt det stora industrihuset. "Vid brand i verkstaden måste vi ta oss ut genom matsalsfönstret", säger Ågeren Ove Kangas. Ove Kangas har arbetat i verkstadslokaler där han nu driver sitt företag, Svceteknik, sedan 1979. Speciellt nu, när vinterns kyla nyper till, behöver de nio anställda på företaget använda sig av gångstråket.



Pajalabostäder har spärrat utomhus, runt det stora industrihuset.

Dörren från Svceteknik mot de övriga företagen i det förra Inlissionhuset, som nu har fyllits av nya hyresgäster, är låst. På andra sidan dörren har Pajalabostäders sitt förråd av reservdelar och dörren är spärrad med lastpallar. Det innebär att de anställda på Svceteknik ska parkera vid sitt företag, traska iväg utomhus, oavsett väder, drygt hundra meter runt industrihuset för att omkläddas på tillbaks samma väg till arbetet.

Inga godtagbara skäl - Sedan 1979 har dörren varit öppen till omklädningsrummet och det finns inga godtagbara skäl jag fått höra till den här oredliga, som nu pågått under två år, säger Ove Kangas.

"Inga extra poäng i kommunrankingen"

Pajalabostäder har spärrat utomhus, runt det stora industrihuset.

HB:s reporter blir i släppt via en ytterdör till Pajalabostäders lagerlokaler som finns belägen på yttre sidan av byggnaden. Vi går förbi en lokal i Kaunis Irons behållningsprov, även Laiti sina lokaler i industrist

"Vi söker lösningar på problemet"

- Ove Kangas kanske inte riktigt kommer ihåg att i kontraktet från 1997 fanns inskrivet att åtkomst till omklädningsrummen sker genom att servitut bildas utanför byggnaden inom stamfastigheten, säger Magnus Pekkari, vd för Pajalabostäder.

Stamfastigheten Pajala 11:59 ägdes från början av Pajala kommun. Efter försäljning kom Micromakarna att äga halva fastigheten, Andor 1/4 samt Svceteknik i Pajala 1/4. HB har tagit del av det kontrakt som gjordes då Svceteknik 1997 förvärvade lokalerna. I överlätsen följde rätt att nyttja befintliga personal- och kontorsutrymmen inom stamfastigheten. Gemensamhetsanläggning skulle bildas och kostnaden för denna, bland annat lagfart, skulle fördelas mellan köpare och säljare. Av kontraktet framgår att åtkomst till utrymmena löses genom att servitut bildas utanför byggnaden inom stamfastigheten.

Inte bekväma - Det stämmer inte heller att det alltid varit öppet mellan Svceteknik och omklädningsrummen. Enligt uppgifter från Micromakarna, och Inlission, som senare övertog Micromakarnas verksamhet, var det inte helt bekväma med att personalen från Svceteknik utnyttjade gångstråket genom byggnaden, då det naturligt genom deras verksamhet blev smutsigt i gångarna, säger Magnus Pekkari.

Varor för stora värden Enligt Magnus Pekkari finns ett annat problem med genomgång av okända människor: att Pajalabostäder i sitt lager har varor liggandes för stora värden. Ett annat problem är att de omklädningsrum som finns till förfogande för Svceteknik nu behöver repareras och frågan uppstår vem som ska betala för det.

och föra samtal med Ove men jag upplever att vi inte når fram. Vi har planerat att i nästa vecka söka ny kontakt med honom för att resonera om det här. - Vi har exempelvis förslagit på en lösning för omklädningsrummet. Den gången han är beredd att under ordnade former prata med oss är jag beredd att söka lösningar på problemet, säger Magnus Pekkari.

Ove Kangas säger att han inte fått godtagbara skäl till att dörren låsts? - Vi har försökt förklara

Hasse Mella Stenudd
hasse.mella.stenudd@pajalabostad.se
073-033 07 81

Glädjetårar efter domen

PAJALA
Nu kan hela Pajala och stora delar av Tornedalen andas ut.
– Jag och Åsa grät när vi läsa domen, säger Kaunis Irons vd Klas Dagertun.
Kaunis Iron får nytt miljöstånd för utökad brytning även om den begränsas till 10 miljoner ton per år. Därmed kan bolaget starta upp investeringar på bortåt två miljarder kronor i två ytterligare gruvor och expansionen av anrikningsverket. Pajala får en ny byggboom de närmaste åren.
Kaunis Iron hade ansökt om att bryta

de närmaste årens drift. Det motsvarar produktion av fyra miljoner ton järnmalmstign, vilket är en fördubbling av nuvarande volym.
Kan tillåtas
– Kaunis Iron har visat för domstolen att verksamheten kan tillåtas, men domstolen har funnit att det krävs omfattande och stränga villkor för verksamheten, säger rådmannen Emma Örneby vid Mark- och Miljödomstolen i ett pressmeddelande.
Det handlar om totalt 60 olika villkor.
– En stor del av prövningen har sälls för en om



Först glädjetårar, sedan jubel. Domen gick Kaunis Irons väg och vd Klas Dagertun, vice vd Åsa Allan och kommunalrådet Ulrica Hanmarström jublade.
Foto: Lars Pekka

Äldreboende stängs med kort varsel

PAJALA
Politikerna i Pajala har hastigt verkställt ett tidigare beslut och stänger innan semester Björkkullens äldreboende. "Vi hoppas att det här inte är ett sätt för kommunen att lösa vikariebristen under sommaren", uppger personalstyrelsen i HB.
Stängningen av äldreboendet i Björkkullen i Pajala fanns redan i kommunens strukturplan 2017
det gamla beslutet om flytt till Ångbacken inte gäller, säger Mona Tano, som arbetar på Björkkullen.
Uppslängt i ansiktet
Alla äta som jobbar som undersköterskor och vårdbiträden är ensade och ifrågasätter det faktum att de sedan strax fått det uppslängt i ansiktet att boendet nu hastigt ska stängas.
– I tidplanen för Björkkullen har aldrig angivits



"Ska få känna sig delaktiga"

En ny stor byggboom väntar i Pajala de närmsta åren



Leif Gräsvik, vd för Pajalabostäder. FOTO: ÅSA JUNKKA

Stabilt för Pajala med fast elavtal

PAJALA
Pajala är en av de kommuner som tecknat ett fast elavtal till ett lågt pris innan kriget i Ukraina bröt ut och elpriset skenade.
Leif Gräsvik är vd för Pajalabostäder och förvaltare av kommuns fastigheter.
– Vi hade en otrolig tur som fick avtalet klart innan kriget i Ukraina bröt ut. Vi har nu ett treårigt avtal som sträcker sig från 1 januari i år. Priset är 26 öre per kilowattimme, säger han.
Pajala kommun har flera projekt på gång för att minska energiåtgången (se sammanställning i annan artikel).
– Genom att vi fick detta elavtal har vi köpt oss tid till andra investeringar som minskar energianvändningen. Vi vill bland annat satsa på att förse nu eluppvärmda fastigheter med solpaneler, säger Leif Gräsvik.

PAJALAS FRAMTID

Glädje men inga pukor och trumpeter i Pajala

PAJALA
När Argentina, Brasilien eller Spanien vinner fotbolls-VM så firar medborgarna med pukor och trumpeter på gatorna natten lång. När en mycket större sak än så avgörs i Pajala så går ingen ut och firar vitt. Det blev bara stillsam glädje efter klartecknet från Mark- och Miljödomstolen på torsdag eftermiddag.
Domen var det allmänna samtalet i den fullsatta restaurangen på Hotel Lapland i centrala Pajala några timmar efter domen. Leendena var breda. Folk såg avspända och glada ut.
"Jobben är säkrade!"
– Vad skönt! Nu är jobben för oss säkrade. Men nu vill vi ha ett bra boende i Pajala. Hoppas att de sätter igång och bygger, sade paret Oskar Mattson och Victoria Lampa Oja och deras kompis Jakob Mella.
Oskar jobbar i gruvan för Epiroc som är underleverantör till Kaunis



Leif Gräsvik behöver få igång bostadsbyggandet i Pajalabostäder. Men höga hyror är problem som måste övervinnas.

– Det osäkra miljöståndet har varit en bromskloss för byggande. Nu vill vi bygga nya bostäder. Men vi har problem som måste lösas, nämligen byggkostnader som skjuit i höjden och dessutom en låg hyresnivå i vårt bostadsbestånd vilket ger låg acceptans för de hyror som krävs för att debet och kredit ska gå ihop.
"Krav på vinst"
– Som aktiebolag har vi dessutom krav på oss att leverera vinst till ägaren kommunen.
– Vi skulle behöva höja hyrorna med fem procent för att bland annat klara underhåll. Men Hyresgästföreningen hade ingen förståelse för det vid förhandlingarna trots att vi redovisade ekonomin steg för steg. De bjöd 1,1 procent och vi landade på 1,9 procent.
– Vi har ett styrelseämte inom kort och då ska de här frågorna upp på bordet, säger Leif Gräsvik.

Upphandlingen av utrikeshallen kan vara olaglig

PAJALA
Konkurrensverket fick i somras ett telefonsamtal om att kommunen direktupphandlat bygget av nya utrikesterminalen på Pajala Airport utan att konkurrensutsätta entreprenaden som är värd drygt 10 miljoner kronor. Det kan strida mot lagen om offentlig upphandling.
Det kommunala bolaget Pajalabostäder har ett ramavtal om byggservice med PWR Allbygg AB i Sattajärvi och det var det bolaget som fick terminalbygget genom ett muntligt avrop från ramavtalet.
Bygget drögs igång våren 2022 och beräknas vara färdigt i slutet av

om det finns någon substans i telefonsamtalet.
Kan ifrågasättas
HB har begärt ut de handlingar som kommunen överlämnat till Konkurrensverket.
Av dessa framgår några saker som det kan finnas anledning att ifrågasätta. Bland annat är det oklart om det finns någon skriftlig dokumentation av avropet på drygt 10 miljoner kronor och oklart om detta behövs enligt regelverket.
Enligt ramavtalet gäller det enbart byggservice. Men enligt tidigare VD:n för Pajalabostäder Magnus Pekkarri gäller avtalet även bygg- och ombyggnadsprojekt, vilket bland annat

dock aldrig prövats om de är OK, skriver Pekkarri i ett mejl till Erik Mella.
Fördelen med avrop från ett ramavtal är att man sparar tid och slipper många diskussioner om bland annat ändrings- och tilläggsarbeten (ÅTOR) mellan beställare och entreprenör.
I mailet skriver Pekkarri att man kan vara kritisk mot att beslutet att avropa flygplatsbygget inte togs i kommunens ledningsgrupp där Pajalabostäders VD är med. Eftersom resurserna är begränsade innebär detta att flera av Pajalabostäders egna projekt blir försenade eller inte alls utförda. Dessutom kan de komma att bli dy-



– Vi hade en snäv byggtid och det var viktigt att få klart utrikesterminalen för gästerna till våra turistrenteprenörer. Därför beslöt vi att ta den snabbaste vägen via ramavtalet, säger Erik Mella. Foto: Lars Pekka

Det nya miljöståndet för Kaunis Irons gruva i Kaunisvaara kommer betyda mycket för Pajalabostäder gäller det att ta vara på möjligheterna utan ta för stora risker i investeringarna.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Pajalabostäder AB, med säte i Pajala, org nr 556365-4648, får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ägande Pajalabostäder AB ägs till 100 % av Pajala kommun.

Affärsidé Pajalabostädernas affärsidé är:

"Pajalabostäder 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 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 ska drivas som vilket annat aktiebolag 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. Pajalabostädernas 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 styrdoku-

ment harmoniserar till fullo med lagens krav och de förutsättningar Pajalabostäder har för att utföra sin verksamhet.



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 målpuppfyllelse. 2022 är sjätte året som målpuppfyllelsen bedöms i årsredovisningen. Målarbetet är under ständig utveckling, men skulle behöva lyftas ytterligare i den dagliga verksamheten.

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 målpuppfyllelsen ska bedömas har definierats.

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 Pajalabostädernas 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 är eliminerat senast år 2022 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	2022	2021	2020
Eftersatt utvändigt underhåll totalt, tkr	2 044	1 777	2 018
Utfall totalt underhåll, tkr	4 345	4 431	4 496

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. På de andra områdena ser vi en viss förbättring, om än liten, förutom vad gäller profil. Profil handlar om hur väl vi känns igen och hur väl hyresgästerna trivs med oss.

Pajalabostäder har ett system för planerat underhåll, och det kan sätta en kostnad på det eftersatta underhållet. Som eftersatt underhåll bedöms det som vi skulle ha gjort 2023 eller tidigare men som vi inte kommer att utföra under året som kommer. Dessa åtgärder bedöms uppgå till 2,04 Mkr. Hela beloppet härrör till bostadsområdet Örnevägen i Junosuando. Ser vi hur kommande års underhållsåtgärder är planerade så måste vi för perioden fram till 2031 avsätta 6,1 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 12 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 även åtgärder för underhåll på installationer och det invändiga underhållet i lägenheter samt för gemensamma ytor.

Utfall för utfört underhåll är något minskande mellan 2021 och 2022 vilket gör att målet inte uppfylls i den bemärkelsen. Men utfallet beror mest på att kostnaderna varit lägre, inte på grund av att vi inte utfört vad som varit planerat.

Nivån på underhållsbudgeten är på en nivå som är lämplig för bolaget sett till de personella resurser som bolaget har till förfogande. En ökning av budgeten behövs inte per automatik medföra att fler åtgärder kan utföras. Men med den prisökning som skett under 2021 och 2022 skulle budgeten behöva ökas för att hålla tidigare nivå.

Sammantaget anses målen vara delvis uppfyllda under 2022. Det eftersatta underhållet exklusive Örnevägen kommer att vara eliminerat under 2022. Förvaltningskvaliteten har inte ökat mellan åren, men hålls relativt konstant.

Ekonomi

Pajalabostäder 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 ska bli finansiellt starkare och långsiktigt nå en soliditet på över 15%.
- Pajalabostäder 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	2022	2021	2020
Soliditet	21,5%	20,1%	19,0%
Resultat före skatt, tkr	1 744	3 378	1 039
Skuldsättningsgrad, ggr	3,6	4,0	4,2
Belåningsgrad fastigheter, %	75,1	78,4	80,8
Adm. kostn. kr per m ²	85	81	81
F-skötselkostn. kr per m ²	144	139	123
Direktavkastning bokf värde	5,2%	5,3%	4,6%

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 2022 klaras resultatmålet då vinsten uppgår till 1 744 tkr. Amorteringar har gjorts med 5,0 Mkr, vilket märks både på skuldsättningsgrad och belåningsgraden. Administrationskostnaderna är avsevärt lägre än motsvarande kostnader för andra allmännyttiga bolag. Snittkostnaden för andra bolag är 151 kr per m² för 2021. Dessa bolag har alltså en administrationskostnad som är 80% högre än Pajalabostäders. För kostnader inom fastighetsskötseln uppgår övriga bolags kostnader till 113 kr per m² år 2021. Pajalabostäder ligger därmed avsevärt högre. Dock är över 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 det uppställda målet nås. Sammantaget når Pajalabostäder måluppfyllelse vad gäller de ekonomiska målen. Inför 2022 höjdes resultatmålet från 1,0 Mkr till 1,5 Mkr. I jämförelse med övriga allmännyttiga bolag borde Pajalabostäder ha en vinst på 5-7 Mkr per år före skatt.

Ekologiska utgångspunkter

Pajalabostäder 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

- Pajalabostäders 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	2022	2021	2010
El för drift, MWh	1 045	1 095	1 227
El för uppvärmning, MWh	453	476	634
Fjärrvärme, MWh	6 415	6 764	6 636
A-temp, m ²	45 987	45 987	42 292
El för drift, kWh/m ²	22,7	23,8	29,0
El för uppvärmning, kWh/m ²	9,9	10,4	15,0
Fjärrvärme, kWh/m ²	139	147	157
Förändring 2022 mot...		2021	2010
El för drift		-4,6%	-21,7%
El för uppvärmning		-4,8%	-34,0%
Fjärrvärme		-5,4%	-11,5%
Totalt		-5,3%	-14,6%
Förbrukning bensin, l	497	708	4 220
Förbrukning diesel, l	1 798	3 908	620
Förbrukning HVO, l	3 385	2 045	0
Fastigh med fossila bränslen	0/59	1/59	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 2021 har vi införskaffat en plugin-hybrid som delvis går på el samt att vi har börjat tanka HVO-bränsle som är näst intill fossilfritt. Förändringarna har slagit igenom med helårseffekt under 2022. I jämförelse med basåret 2010 har energiförbrukningen minskat med 14,6% 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 målet anses vara delvis 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 få bostad ska vara anpassade efter aktuella behov och förutsättningar i samhället.
- Pajalabostäder ska ha ett väl fungerande system för att kunna erbjuda boinflytande.

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 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 kategoriönder, till exempel för studenter och pensionärer, finns också. Förtur gäller för dessa kategorier av hyres-

gäster. 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 boinflytande genomför Pajalabostäder vartannat år en hyresgästenkät där samtliga bostadshyresgäster får komma till tals. Resultatet av enkäten 2022 presenteras ovan under stycket verksamhetens inriktning.

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 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 för en stor del av kommunens behov av verksamhetsvaktmästeri. Flera av våra upphandlingar genomförs gemensamt med Pajala kommun och även med Pajala värmeverk AB. Under 2021 har ett gemensamt elavtal upphandlats gällande från 1 januari 2022. Avseende snöröjning har gemensam upphandling tillsammans med Pajala kommuns tekniska enhet skett under 2019.

Verksamheten bedöms nå målen vad gäller samordning och dialog, men målet är inte tidsbestämt och kommer fortsätta inom principen för ständiga förbättringar. Tyvärr finns flera samarbeten där det blir svårare att hitta samverkan. Delar av verksamhetsvaktmästeriet i Korpilombolo är uppsagt och jourkostnaden har ökat mycket då Pajala värmeverk har lämnat den kommunkoncerngemensamma jourverksamheten. Dessa är dock faktorer som Pajalabostäder AB inte kan styra över.

Vinst Resultatet för 2022 blev en vinst på 1 744 tkr före skatt. Budgeterat resultat var 1 500 tkr enligt den resultatökning från 1 000 tkr som styrelsen hade satt som målsättning inför året. 2021 var resultatet 2 074 tkr borträknat den lösen av ersättningsfonden som skedde det året, så årets resultat var något sämre än det. Hyresbortfallet har varit ett problem de senaste åren, men i slutet på 2021 har trenden vänt och har även hållit i sig under 2022 med ett hyresbortfall som hamnade på 1,2%. Föregående år var hyresbortfallet 2,0%. Pajala hade 133 tkr och Korpilombolo hade 167 tkr i hyresbortfall. Pajala har tio gånger fler lägenheter än vad som finns i Korpilombolo. Problematiken kvarstår i Korpilombolo och åtgärder behöver vidtas. Under året såldes fastigheten som Datapörtet stod på. Datapörtet brann 2015 och fastigheten har inte använts sedan dess. Pajala Allmänning köpte fastigheten och har under 2022 uppfört nya kontors- och verksamhetslokaler på tomten.

Det blir svårare och svårare att hålla reparationskostnaderna inom budget. År 2013 hade vi 2 990 tkr i budget och 2022 var motsvarande budget 3 220 tkr. Tanken har varit att öka underhållsbudgeten kontinuerligt för att därmed kunna hålla reparationsbudgeten konstant. Priserna har ökat mycket under samma period, exempelvis har rör och bygg ökat timpriserna med 40% sedan 2013 i jämförelse med 2020. Hade budgeten ökat i samma nivå skulle den 2022 uppgått till 4 200 tkr. Även materialpriserna har ökat mycket och framför allt under 2021. 2022 genomfördes reparationer för 4 859 tkr vilket är hela 1 639 tkr sämre än budget. Prisökningarna tillsammans med några enskilt väldigt dyra reparationer har påverkat. Bland annat har det varit stora problem med eldragning i mark på Ringvägen vilket har kostat 370 tkr att åtgärda. Helreparation av en liten lägenhet på Örnevägen i Junosuando har kostat 171 tkr. Underhållskostnaderna blev nästan 700 tkr lägre än budgeterat trots att i princip allt utfördes som planerat. Framst var det utvändiga målningar som kunnat utföras till lägre kostnad än vad som budgeterats.

Snörenhållningen har varit mycket dyr 2022. Normalt antal snöröjningsturer, men index har räknats upp med 24% inför höstsäsongen. Energikostnaderna har varit lägre än både budget och i jämförelse med 2021. Nytt elavtal har börjat gälla 2022 och sträcker sig fram till och med 2024. Kostnaden per kWh sjönk från 37 öre 2021 till 25 öre 2022, och dessa priser håller i sig under 2023 och 2024. Personalkostnaderna ligger en del minus då dubbla vd-löner betalats under halva mars och hela april och anställning av driftledare skett under året. Under 2023 kommer ekonom att anställas vilket tillsammans med den nya driftledaren kommer medföra att personalkostnader kommer att öka ytterligare. Räntekostnaderna var låga under första halvan av året. Men därefter har

räntan höjts av Riksbanken i flera omgångar. Totalt sett visar räntekostnaderna ett underskott på 300 tkr. Räntekostnaderna kommer att öka mycket under 2023. Snitt-räntan inklusive borgensavgift ligger på cirka 0,92% varav borgensavgiften till kommunen står för 0,15%-enheter. Under 2022 har 5,0 Mkr amorterats. För 2023 planeras ingen amortering då en fastighet ska köpas i mars 2023. När vi gick in i 2016 hade vi 159,7 Mkr i lån och nu när vi lämnar 2022 har vi 121 Mkr. 22 februari 2023 omsattes ett lån på 22 Mkr. Räntan bands i ett år till 3,49%. Räntekostnaden för detta enskilda lån kommer på årsbasis uppgå till 767 tkr, vilket är lika mycket som budget för räntekostnaderna var 2022. 48% av låneskulden har korta tremånadersräntor.

Sammantaget görs en vinst som är något bättre än budget. Resultatet är bra, men ser man på de olika kostnadsposterna är det stora avvikelser både uppåt och nedåt. 2022 har varit ett år med stora förändringar både inom Pajalabostäder och i omvärlden som delvis kan vara orsak till de stora avvikelserna. 2023 kommer att vara tufft när alla kostnadsökningar får helårseffekt och utfallet i hyresförhandlingen knappast kommer ge ett tillräckligt tillskott. Åtgärder kan behöva tas tidigt under året.

Hyror 2022–2023 Pajalabostäder förhandlar för perioden 1 juli till 30 juni året därpå. I år nåddes en överenskommelse med en hyreshöjning på i genomsnitt 1,95%. Förhandlingsrutinerna är under förändring där Sveriges allmännytta och Hyresgästföreningen tillsammans har tagit fram nya direktiv till hur förhandlingarna ska gå till. Under 2023 kommer de nya rutinerna direkt ställas på prov då omvärldsläget med hög inflation och lågkonjunktur kommer kräva högre hyreshöjningar än normalt.

Kapacitet för inflyttning Lägenhetsmarknaden i Pajala har tillförts cirka 40-45 lägenheter som av olika anledningar inte varit tillgängliga för uthyrning under åren 2019 och 2020. Detta har medfört en avsevärt minskad efterfrågan som höll i sig under 2021 sett till antalet intresseanmälningar. Vi såg dock en tendens till uppgång och hyresbortfallet minskade mycket under andra halvan av 2021. Samma tendens har fortsatt under 2022 och under hösten tillfördes åtta lägenheter till hyresmarknaden inom ramen för förvaltningsavtalet med ByggaBo i Pajala AB för deras lägenheter på Fiskalsrundan. Ytterligare åtta lägenheter kan tillföras inom det avtalet, om efterfrågan fortsätter att öka under 2023.

Förvaltningsberättelse – Flerårsöversikt

Nedanstående nyckeltal ger en bild av Pajalabostäders 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)	2022	2021	2021 Riket
Förvaltningsintäkter			
Hyresintäkter lägenheter (BOA)	1 005	998	1 174
Hyresintäkter lokaler (LOA)	878	887	1 144
Hyresintäkter bilplatser/garage	27	22	31
Hyresbortfall lägenheter (BOA)	-9	-18	-16
Hyresbortfall lokaler (LOA)	-19	-21	-56
Hyresrabatter och övr bortfall	-5	-1	-12
Andra intäkter från hyresgäster	1	1	16
Förvaltningsintäkter totalt	996	984	1 185
Förvaltningskostnader			
Fastighetsskötsel inkl städ	-97	-91	113*
Snörenhållning	-47	-48	i.u.*
Reparationer	-130	-91	-81
Fastighetsel	-45	-51	-36
Vattenförbrukning	-52	-51	-46
Sophämtning	-33	-32	-29
Uppvärmning	-190	-203	-113
Fastighetsförsäkringar	-16	-18	-9
Avskrivna hyresfordringar	-1	-2	-3
Fastighetsankn. administration	-70	-67	-99
Medel till Hyresgästföreningen	-2	-2	-3
Övriga driftskostnader	-0	-0	-22
Förvaltningskostnader totalt	-681	-655	-554
Underhållskostnader	-105	-112	-147
Fastighetsskatt	-10	-10	-32
Driftnetto	200	208	452
Övriga förvaltningsintäkter	159	154	49
Övriga förvaltningskostnader	-150	-146	-30
Avskrivningar	-140	-140	-225
Nedskrivningar	0	0	1
Bruttoresultat	68	75	246
Central administration	-15	-14	-52
Övriga intäkter och kostnader	9	6	33
Rörelseresultat	62	67	227
Finansiella intäkter	0	0	66
Räntekostnader	-26	-19	-58
Bokslutsdisp och skatt	0	21	-47
Årets resultat	37	69	189

* I kostnader för fskötsel ingår snörenhållning i kolumnen för riket.

Antal lägenheter/varav outhyrda per 31 dec	2022	2021	2020
Pajala	495/0	486/0	486/5
Junosuando	20/0	20/0	20/0
Korpilombolo	43/2	43/1	43/7
Tärendö	18/0	18/0	18/0
Totalt	576/2	567/1	567/12

Yta (m ² BOA/LOA) per 31 dec	2022	2021	2020
Lägenheter	34 536	33 787	33 787
Lokaler	6 997	6 997	7 068
Totalt	41 533	40 784	40 855

Ekonomiska nyckeltal	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	47 883	46 297	44 068
Res efter finansiella poster (tkr)	1 479	1 937	980
Årets resultat (tkr)	1 506	2 808	947
Soliditet	21,5%	20,1%	19,0%
Likviditet	92%	75%	84%
Skuldsättningsgrad	3,6	4,0	4,2
Belåningsgrad fastigheter	75,1%	78,4%	80,8%
Avkastning totalt kapital	1,5%	1,5%	1,1%
Avkastning eget kapital	3,4%	3,8%	2,6%
Direktavkastn. bokf värde	5,2%	5,3%	4,7%

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 000	1 136	19 854	2 808
Disposition enl stämmobeslut			2 808	-2 808
Årets resultat				1 506
Totalt	2 000	1 136	22 662	1 506

Resultatdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinsten enligt balansräkningen 24 168 417 kronor, varav årets vinst 1 506 333 kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning: 24 168 417 kr

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	47 883	46 297
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		47 883	46 297
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-31 414	-29 428
Personalkostnader	4	-8 088	-8 379
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggnings- tillgångar	5	-5 824	-5 774
Summa rörelsekostnader		-45 326	-43 581
Rörelseresultat		2 557	2 716
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 113	-781
Summa finansiella poster		-1 078	-779
Resultat efter finansiella poster		1 479	1 937
Bokslutsdispositioner			
Förändring av överavskrivningar		265	-6 311
Förändring av ersättningsfond		0	7 752
Summa bokslutsdispositioner		265	1 441
Resultat efter bokslutsdispositioner		1 744	3 378
Skatter			
Skatt på årets resultat		-238	-570
Årets resultat		1 506	2 808

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	7	244	332
Summa immateriella anläggningstillgångar		244	332
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	158 416	160 816
Inventarier, verktyg och installationer	9	2 610	2 517
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		161 026	163 333
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	40	40
Andra långfristiga fordringar	12	84	93
Summa finansiella anläggningstillgångar		124	133
Summa anläggningstillgångar		161 394	163 798
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Råvaror och förnödenheter		95	90
Summa varulager		95	90
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 751	2 504
Övriga fordringar		724	89
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 003	1 166
Summa kortfristiga fordringar		4 478	3 759
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 286	9 837
Summa kassa och bank		6 286	9 837
Summa omsättningstillgångar		10 859	13 686
SUMMA TILLGÅNGAR		172 253	177 484

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		22 662	19 854
Årets resultat		1 506	2 808
<i>Summa fritt eget kapital</i>		24 168	22 662
Summa eget kapital		27 304	25 798
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade överavskrivningar		12 232	12 497
<i>Summa obeskattade reserver</i>		12 232	12 497
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	121 000	121 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		121 000	121 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	5 000
Förskott från kunder		4 209	4 111
Leverantörsskulder		5 301	6 570
Övriga skulder		658	853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 549	1 655
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		11 717	18 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 253	177 484

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 9 184 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	2022	2021
Nettoomsättning per rörelsegren		
Hysesintäkter	41 600	40 766
Hysesbortfall	-651	-1 005
Övriga intäkter	6 934	6 536
	<u>47 883</u>	<u>46 297</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

Belopp i tkr	2022	2021
Drift	-21 807	-21 317
Reparationer och underhåll	-9 204	-7 712
Fastighetsskatt	-403	-399
	<u>-31 414</u>	<u>-29 428</u>

Not 4 Personalkostnader

Belopp i tkr	2022	2021
Medeltalet anställda		
Kvinnor	17% / 2	15% / 2
Män	83% / 10	85% / 11
	<u>12</u>	<u>13</u>
Könsfördelning styrelse och VD		
Kvinnor	25%	33%
Män	75%	67%
Löner, ersättningar och andra kostnader		
Anställda, styrelse och VD	5 160	5 874
Sociala kostnader	2 520	2 505
Varav pensionskostnader	408	386

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	2022	2021
Immateriella anläggningstillgångar	-88	-88
Byggnader och mark	-4 903	-4 773
Inventarier, verktyg och installationer	-833	-913
	<u>-5 824</u>	<u>-5 774</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Belopp i tkr	2022	2021
Räntekostnader kreditinstitut	-1 112	-781
	<u>-1 112</u>	<u>-781</u>

Not 7 Immateriella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	438	438
	438	438
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-106	-18
Årets avskrivning enligt plan	-88	-88
	-194	-106
Redovisat värde vid årets slut	244	332

Not 8 Byggnader och mark

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	273 087	266 640
Nyanskaffningar	2 503	3 990
Omklassificeringar	0	2 457
	275 590	273 087
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-86 460	-81 687
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-4 903	-4 773
	-91 363	-86 460
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-25 811	-25 811
	-25 811	-25 811
Akkumulerade överavskrivningar		
Redovisat värde vid årets slut	158 416	160 816
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 5 242 (5 242) tkr		

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	12 217	12 032
Nyanskaffningar	926	185
	13 143	12 217
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-9 700	-8 786
Årets avskrivning enligt plan	-833	-914
	-10 533	-9 700
Redovisat värde vid årets slut	2 610	2 517

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	0	2 458
Investeringar	0	0
Omklassificeringar	0	-2 458
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
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 12 Andra långfristiga fordringar

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	93	132
Tillkommande och avgående fordringar	-9	-39
Redovisat värde vid årets slut	84	93

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	109 000	109 000
	109 000	109 000

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	119	111
	119	111

Not 15 Koncernuppgifter

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

2023042511995

Underskrifter

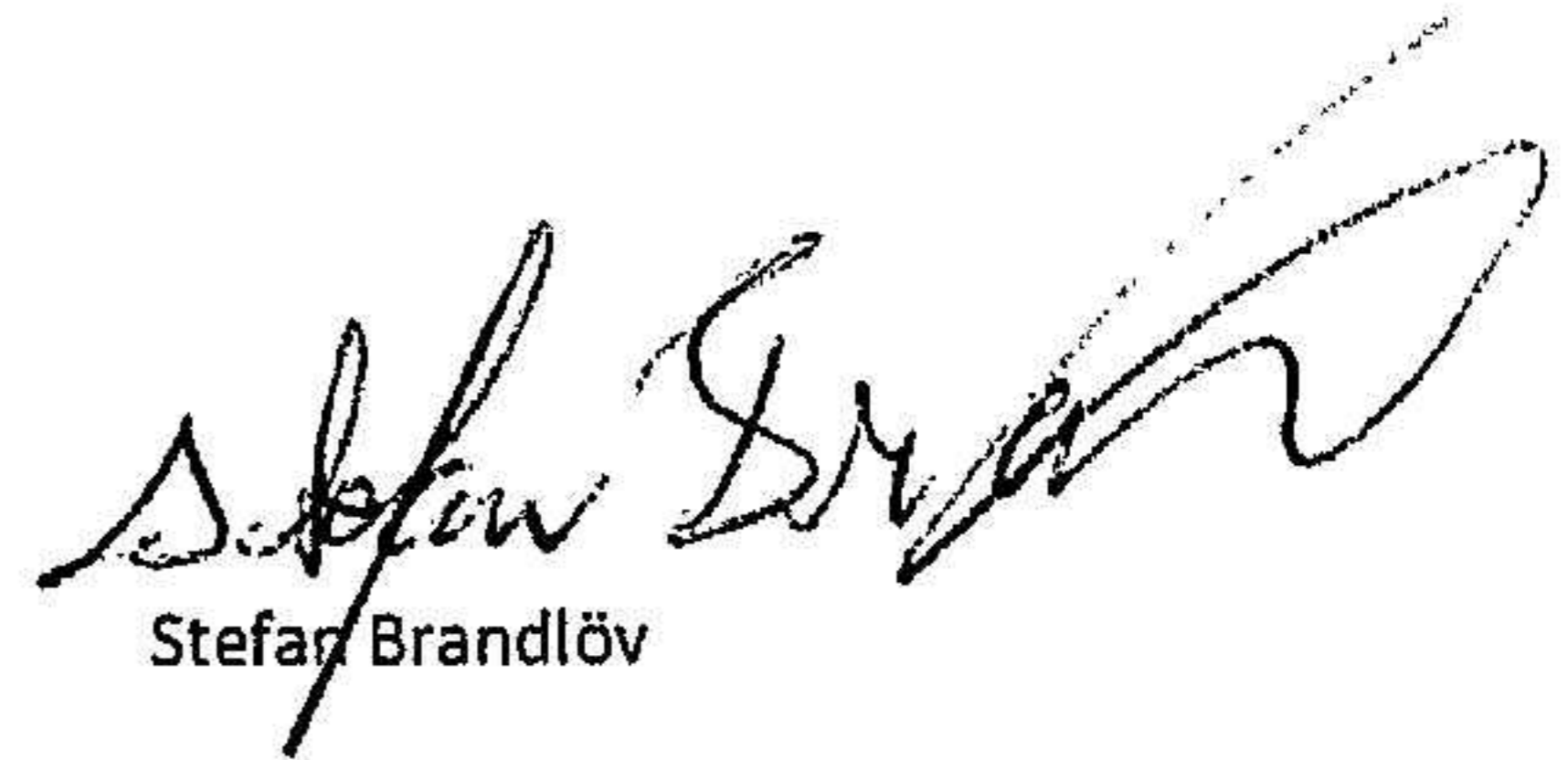
Pajala 2023-03-03



Håkan Kero
Ordförande



Gottfrid Augustsson Lassi



Stefan Brandlöv



Emil Wahlberg



Maria Törmä Linemärk



Birger Lahti



Anita Sköld



Leif Gräsvik
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-30



Tapio Kostet
Auktoriserad revisor



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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Pajalabostäder 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet eller 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 Pajalabostäder AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret. *u*

Revisionsberättelse Pajalabostäder AB, org. nr 556365-4648, 2022

1 (2)



2023042511997

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 Pajalabostäder 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.

Haparanda den 30 mars 2023

KPMG AB

Tapio Kostet
Auktoriserad revisor