

# Årsredovisning

för

## Arvidsjaurhem AB

556396-2405

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Arvidsjaurhem AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-04. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

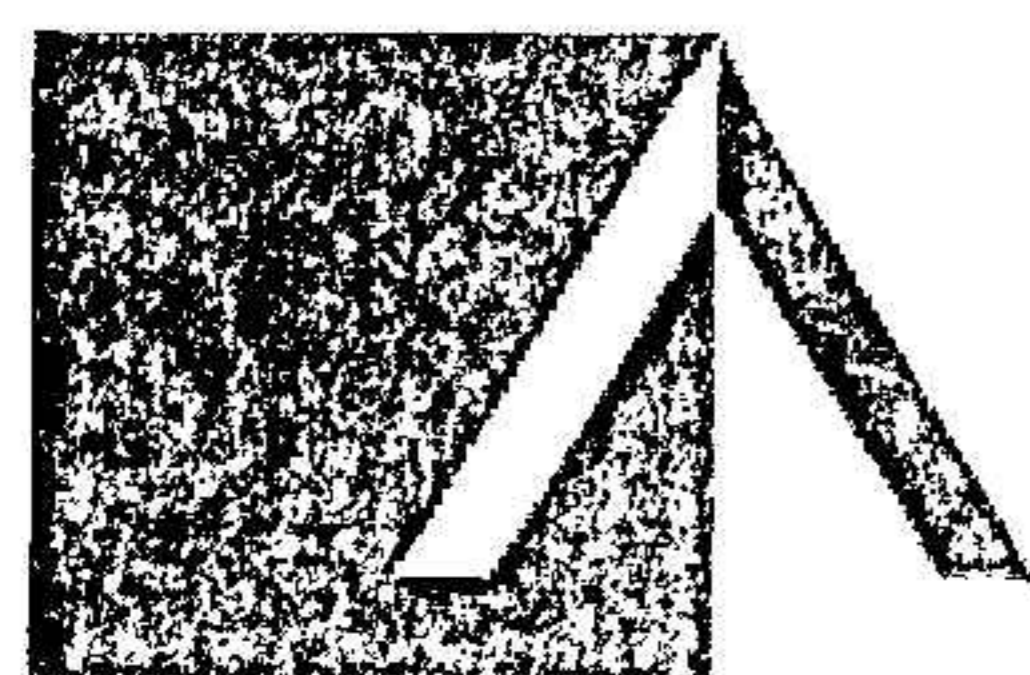
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Arvidsjaur 2023-05-10

  
Mats Lundberg

# Årsredovisning

för



# ARVIDSJAURHEM AB

556396-2405

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Arvidsjaurhem AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetens art och inriktning

Arvidsjaurhem AB bedriver fastighetsförvaltning inkluderande både bostäder och lokaler. Förvaltningen sker i huvudsak i egen regi.

Verksamhetens ändamål är att efter affärsmässiga principer och lokaliseringsprincip tillgodose behovet av bostäder och lokaler. Företaget anser sig ha tillgodosett ändamålet under perioden.

#### *Marknad*

Företaget har fortsatt en marknadstäckning på cirka 75 % av den totala hyresrättsmarknaden i Arvidsjaur kommun. Antalet outhyrda lägenheter ligger på cirka 1,5 % i slutet på perioden vilket är mindre än föregående år.

#### *Fastigheter*

Ett äldre enfamiljshus har rivits. Några fastighetsaffärer har ej skett under året.

#### *Underhåll och reparationer*

Vi ligger något efter med det hyresgäststyrda underhållet (HLU) efter covidpandemin. Övriga reparationer och underhållsarbeten har i stort genomförts men med viss eftersläpning.

### Ekonomi

#### *Resultat*

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår vid bokslutet 2022-12-31 till 8 717 tkr, en ökning med 979 tkr jämfört med samma period under föregående år.

#### *Hyresintäkter*

Nettohyresintäkterna uppgick under perioden till 63 301 tkr, en ökning med ca 1 924 tkr jämfört med samma period föregående år. Vakanserna har under året minskat ytterligare och ligger nu på en tillfredställande nivå.

#### *Kostnader*

##### *Fastighetsskötsel, reparationer och underhåll*

Reparationer och underhåll ligger på en något lägre nivå mot föregående år.

#### *Uppvärmning*

Kostnaderna för uppvärmning ligger under både föregående års siffror och budget. 2022 har varit ett mildare år och mindre energi har förbrukats.

#### *Risikkostnader och Taxebundna kostnader (exkl. uppvärmning)*

De taxebundna kostnaderna exklusive uppvärmning är lägre jämfört med föregående år. Det är företagets risikkostnader och fastighetsförsäkringens omklassificering som gjort att posten ökat.

*Personalkostnader*

Personalkostnaderna uppgår till 9 488 tkr och är ca 352 tkr högre jämfört med samma period föregående år.

*Räntekostnader*

Räntekostnaderna har minskat något under 2022.

*Finansiering*

Bolagets skulder uppgår till 118 700 tkr per 31 december 2022. Under året har 23 000 tkr amorterats. Av den totala lånestocken har 44 % rörlig ränta och övriga lån löper med fast ränta med olika lång bindningstid fram till år 2027.

*Hyresförhandlingar*

Årets hyresförhandlingar resulterade i en generell hyreshöjning på 1,55%.

**Mål och måluppfyllelse**

*Ägardirektivets mål för bolagets verksamhet:*

1. Bolaget ska vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden, äga och förvalta fastighetsbeståndet samt medverka till att målen i kommunens bostadsförsörjningsprogram uppföljs

*Måluppfyllelse:*

*Styrelsens bedömning är att målet har uppnåtts med god marginal, då bostadssökande har erbjudits boende inom tre till fem månader. Hyresgästerna har kunnat erbjudas ett boende efter behov. En viktig faktor är möjligheten att byta bostad efterhand som behoven förändras.*

2. Bolaget skall verka för ett attraktivt och tryggt boende där bolaget tillhandahåller bostäder.

*Måluppfyllelse:*

*Målet har uppnåtts genom löpande underhållsåtgärder såsom inre underhåll i syfte att såväl bibehålla värdet på egendomen som att skapa god relation till hyresgästerna.*

*Den dagliga fastighetsskötseln, där bolagets personal utgör "ansiktet utåt" är också en viktig del i måluppfyllelsen. Styrelsens bedömning att målet är uppfyllt.*

3. Bolaget ska sträva efter att tillhandahålla bostäder till nya medborgare i kommunen. Bolaget prioriterar i sin uthyrningspolicy inflyttade som fått jobb samt personer som flyttar till Arvidsjaur för gymnasiestudier.

*Måluppfyllelse:*

*Styrelsens tolkar att målet är uppnått. Över tid har bolaget kunnat erbjuda sökande en bostad inom tre till fem månader.*

4. Bolagets verksamhet skall i alla delar bygga på en miljömässig hållbar utveckling.

*Måluppfyllelse:*

*Styrelsens tolkning är att målet kan uppnås genom att ständigt vidta miljömässiga hållbara åtgärder och minska energiförbrukningen. Under året styrelsen antagit en strategisk plan för att*

*minska energiförbrukningen med 30% fram till 2030. Bolaget har under året arbetat med modernisering av styr- och övervakningssystem samt löpande energisparåtgärder. Uppvärmning sker till 95% med förnybar energi. Styrelsen tolkar att målet är uppnått.*

**Fullmäktiges övergripande mål som brutits ner till bolagsmål:**

#### **MEDARBETARE**

*Arvidsjaurhem ska aktivt verka för att vara en attraktiv arbetsgivare*

Delmål 1 Medarbetarenkät genomförs i form av löpande undersökning. Bolagets NMI skall överstiga branschindex 2022-12-31.

*Arvidsjaurhems NMI var vid årsskiftet 7.0 och branschindex 7.5. Målet uppnåddes inte.*

#### **MEDBORGARE/KUND**

*Aktivt verka för nöjda kunder*

Delmål 1 Andelen nöjda kunder (betyg 4/5) skall vara mer än 50% 31 oktober 2022.

*Andelen nöjda kunder var den 31 oktober 82%. Arvidsjaurhem bedömer att målen är uppfyllt.*

#### **UTVECKLING/TILLVÄXT**

*Arvidsjaurhem ska verka för en långsiktig hållbar utveckling och tillväxt*

Delmål 1 Arvidsjaurhem skall formulera miljömål i enlighet med Allmännyttans Klimatinitiativ till 31 december 2022.

*Arvidsjaurhem beslutade på styrelsemöte 2022-12-08 att anta ett strategidokument avseende energieffektivisering i enlighet med Allmännyttans Klimatinitiativ.*

#### **EKONOMISKA MÅL**

*A-hem skall uppfylla ägarens krav på direktavkastning och soliditet*

Arvidsjaur Kommun AB (AKAB) har fastställt ekonomiska mål för bolaget, såsom avkastningskrav och soliditetsmål. AKAB beslutade 2020-03-31 att:

Delmål 1: Direktavkastningskravet på totalt kapital (marknadsvärdet) skall uppgå till 4%.

Delmål 2: Soliditeten skall uppgå till 30% innan utgången av 2023, enligt formeln, redovisat eget kapital/totala tillgångar.

*Direktavkastningen uppgår till 5,6%. Soliditeten uppgår till 34%. Arvidsjaurhem bedömer att målen är uppfyllda.*

### **Framtiden**

Styrelsen bedömning är att efterfrågan på lägenheter kommer att vara stabil.

En alltid aktuell fråga är nyproduktion av hyresrätter. Att bygga nytt är fullt möjligt men hyreskostnaderna blir sannolikt för höga för hyresgästerna. Marknadsvärdet på nyproducerat riskerar därmed att bli lägre än produktionskostnaden vilket medför att investeringen inte blir affärsmässig, något som är ett lagkrav.

Kostnadsutvecklingen i allmänhet, men energipriserna i synnerhet bedöms bli en mycket viktig fråga under de närmaste åren.

### **Ägarförhållanden**

Arvidsjaurhem AB ägs till 100 % av Arvidsjaur Kommunföretag AB. Företaget har sitt säte i Arvidsjaur. Företagets redovisningsvaluta är Svenska kronor (SEK). Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

### **Styrelse och ledning**

Kommunfullmäktige i Arvidsjaur kommun och Arvidsjaurhem ABs stämma har valt följande styrelse:

#### Ordinarie ledamöter:

Marcus Lundberg	ordförande	Arvidsjaur
Anna Qvist	ledamot	Arvidsjaur
Birgitta God	ledamot	Arvidsjaur
Leif Enberg	ledamot	Arvidsjaur
Kristina Lundberg	ledamot	Glommerträsk

#### Suppleanter

Dan Hällgren	suppleant	Glommerträsk
Lars Lindström	suppleant	Arvidsjaur
Karl-Gustaf Lindström	suppleant	Arvidsjaur

#### VD

Mats Lundberg		Arvidsjaur
---------------	--	------------

#### Adjungerade ledamöter

Kristina Bäckström	Vision	Arvidsjaur
Barbro Ögren	Fastighetsanställdas förb.	Arvidsjaur

#### Revisorer

Fredrik Lundgren	Auktoriserad revisor	Skellefteå
Erling Stenlund	Lekmannarevisor	Arvidsjaur

#### Revisorssuppleanter

Micael Engström	Auktoriserad revisor	Skellefteå
Jan-Olof Lundmark	Lekmannarevisor	Arvidsjaur

Företaget har sitt säte i Arvidsjaur.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Balansomslutning	206 819	221 338	226 160	216 441	232 982
Soliditet (%)	34	29	26	24	20
Nettoomsättning	63 001	61 377	60 501	60 087	60 570
Resultat efter finansiella poster	8 717	7 739	9 743	4 949	8 317

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	2 760 000	12 354 160	6 582 000	26 225 383	6 176 476	54 098 019
Justerat belopp vid årets ingång						
Balanseras i ny räkning				6 176 476	-6 176 476	0
Förändring uppskrivningsfond		-580 730		580 730		0
Årets resultat					7 215 547	7 215 547
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 760 000</b>	<b>11 773 430</b>	<b>6 582 000</b>	<b>32 982 589</b>	<b>7 215 547</b>	<b>61 313 566</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	32 982 589
årets vinst	7 215 547
	<b>40 198 136</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	40 198 136
	<b>40 198 136</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	1	63 001 070	61 377 462
Övriga rörelseintäkter		2 340 711	1 285 902
		<b>65 341 781</b>	<b>62 663 364</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel, reparationer och underhåll		-13 131 897	-13 871 596
Risikkostnader och taxekostnader		-7 871 574	-7 235 299
Uppvärmning		-8 754 027	-9 410 385
Fastighetsskatt		-987 441	-862 681
Övr externa kostnader	2	-5 509 654	-3 926 481
Personalkostnader	3	-9 488 381	-9 136 285
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 207 235	-8 068 909
Övriga rörelsekostnader		-1 034 041	-187 081
		<b>-54 984 250</b>	<b>-52 698 717</b>
<b>Rörelseresultat</b>	4	<b>10 357 531</b>	<b>9 964 647</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	2 000	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		256 738	41 397
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 443 314	-1 755 754
Borgensavgift		-455 700	-513 450
		<b>-1 640 276</b>	<b>-2 225 807</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 717 255</b>	<b>7 738 840</b>
Bokslutsdispositioner	6	301 509	-344 888
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 018 764</b>	<b>7 393 952</b>
Skatt på årets resultat	7	-1 803 217	-1 217 476
<b>Årets resultat</b>		<b>7 215 547</b>	<b>6 176 476</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	8	471 594	505 558
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	155 568 955	154 475 079
Mark	10	16 300 867	16 300 867
Markanläggningar	11	2 623 949	2 875 878
Ersättningslånepost	12	402 017	494 441
Inventarier, verktyg och installationer	13	2 872 879	3 938 964
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	393 505	2 782 332
		<b>178 162 172</b>	<b>180 867 561</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15	0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16, 17	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	18	67 663	50 611
		<b>107 663</b>	<b>90 611</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>178 741 429</b>	<b>181 463 730</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		764 193	365 983
Fordringar hos koncernföretag		24 875 017	37 263 073
Aktuella skattefordringar		634 151	0
Övriga fordringar		41 898	1 063 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 762 462	1 182 019
		<b>28 077 721</b>	<b>39 874 083</b>
<i>Kassa och bank</i>	19	0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>28 077 721</b>	<b>39 874 083</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>206 819 150</b>	<b>221 337 813</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital Antal aktier: 2760

Uppskrivningsfond

Reservfond

20

2 760 000

11 773 430

6 582 000

**21 115 430**

2 760 000

12 354 160

6 582 000

**21 696 160**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

Årets resultat

32 982 589

7 215 547

**40 198 136**

26 225 383

6 176 476

**32 401 859**

#### **Summa eget kapital**

**61 313 566**

**54 098 019**

#### Obeskattade reserver

21

12 469 029

12 838 434

#### Avsättningar

Avsättningar för skatter

2 135 589

1 438 643

#### Långfristiga skulder

22

Skulder till kreditinstitut

118 700 000

141 700 000

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Skuld till koncernbolag

Aktuella skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

23

4 288 873

4 305 427

1 496 435

0

778 675

1 331 556

**12 200 966**

3 859 696

3 419 954

1 491 812

641 933

583 681

1 265 641

**11 262 717**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**206 819 150**

**221 337 813**

## FINANSIERINGSANALYS

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Rörelseresultat	10 357 530	9 964 647
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	8 207 235	8 068 909
Nedskrivningar	0	0
Realisationsvinster/förluster	1 034 041	187 081
	<u>9 241 276</u>	<u>8 255 990</u>
Koncernbidrag	-67 896	-32 016
Erhållen ränta	258 738	43 397
Erlagd ränta	-1 899 012	-2 269 203
Skatt	-1 106 271	-1 137 838
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>16 784 365</b>	<b>14 824 977</b>
Förändringar i rörelsekapital		
Förändringar i fordringar Ökning(-)Minskning(+)	-591 695	-475 851
Förändringar i kortfr skulder Ökning (+)Minskning(-)	909 091	-833 179
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>17 101 761</b>	<b>13 515 947</b>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 501 922	-3 202 162
Förändring långfristig fordran Ökning (-) Minskning	-17 052	1 364 883
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 518 974</b>	<b>-1 837 279</b>
Förändring av långfristiga skulder	-23 000 000	-10 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-23 000 000</b>	<b>-10 000 000</b>
<b>Förändring likvida medel</b>	<b>-12 417 213</b>	<b>1 678 668</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>43 767 804</b>	<b>42 089 136</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>31 350 591</b>	<b>43 767 804</b>
I de likvida medlen ingår ej nyttjad checkkredit	5 000 000	5 000 000

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjande perioder. Tillkommande utgifter som förbättrar en tillgångs ekonomiska nytta, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Medan utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader den period de uppkommer. Ränteutgifter hänförliga till ny-, till- eller ombyggnadsprojekt kostnadesförs i sin helhet.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Immateriella anläggningstillgångar*

Koncessioner, patent, licenser, varumärken	10%
Byggnader	1-6,66%
Markanläggningar	5%
Erssättningslånepost	3%
Inventarier, verktyg och installationer	5-20%
UER-investeringar	5-20%

#### *Komponentindelning*

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

#### *Koncerntillhörighet*

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Arvidsjaur Kommunföretag AB (org nr 556648-3839) med säte i Arvidsjaur.

#### *Inkomstskatter*

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

#### *Uppskjuten skatt*

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

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

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

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

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

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
<b>Bostäder</b>		
Totalhyra	54 953	53 850
Hyresbortfall	-1 634	-2 145
	<b>53 319</b>	<b>51 705</b>
<b>Lokaler</b>		
Totalhyra	7 877	7 852
Hyresbortfall	-159	-151
	<b>7 718</b>	<b>7 701</b>
<b>Möblerat</b>		
Totalhyra	310	365
	<b>310</b>	<b>365</b>

**Övrig uthyrning**

Totalhyra	1 653	1 652
Covid -19 stöd		-137
	<b>1 653</b>	<b>1 515</b>

**Not 2 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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
Revisionsuppdrag, EY	61 250	60 525
	<b>61 250</b>	<b>60 525</b>

**Not 3 Anställda och personalkostnader**

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	6	6
Män	14	12
	<b>20</b>	<b>18</b>

**Löner och andra ersättningar**

Styrelse och verkställande direktör	864 810	806 396
Övriga anställda	4 997 951	5 010 416
	<b>5 862 761</b>	<b>5 816 812</b>

**Sociala kostnader**

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	259 201	245 790
Pensionskostnader för övriga anställda	249 439	213 803
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 908 880	1 836 441
	<b>2 417 520</b>	<b>2 296 034</b>

**Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**

	<b>8 280 281</b>	<b>8 112 846</b>
--	------------------	------------------

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	60 %	60 %
Andel män i styrelsen	40 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

**Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	21,20 %	25,06 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

**Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	2022	2021
Utdelningar	2 000	2 000
	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

	2022	2021
Koncernbidrag	-67 896	-32 016
Avsättning till periodiseringsfond	-2 000 000	-1 800 000
Återföring från periodiseringsfond	1 500 000	1 100 000
Förändring av överavskrivningar	869 405	387 128
	<b>301 509</b>	<b>-344 888</b>

**Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-1 106 271	-1 137 838
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-696 946	-79 638
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 803 217</b>	<b>-1 217 476</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		9 018 764		7 393 952
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 857 865	20,60	-1 523 154
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-22 406		-24 400
Skattemässiga justeringar på byggnader		778 183		432 786
Schablonintäkt på periodiseringsfond		-28 736		-23 070
Skattereduktion		24 553		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>12,27</b>	<b>-1 106 271</b>	<b>15,39</b>	<b>-1 137 838</b>

**Not 8 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	508 388	
Inköp		508 388
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>508 388</b>	<b>508 388</b>
Ingående avskrivningar	-2 830	
Årets avskrivningar	-33 964	-2 830
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 794</b>	<b>-2 830</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>471 594</b>	<b>505 558</b>

**Not 9 Byggnader**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	342 500 260	339 591 976
Inköp	109 505	4 809 675
Försäljningar/utrangeringar	-1 589 410	-1 901 391
Omklassificeringar	8 781 245	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>349 801 600</b>	<b>342 500 260</b>
Ingående avskrivningar	-169 166 751	-163 827 437
Försäljningar/utrangeringar	997 265	1 714 310
Årets avskrivningar	-7 204 729	-7 053 624
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-175 374 215</b>	<b>-169 166 751</b>
Ingående nedskrivningar	-18 858 430	-18 858 430
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-18 858 430</b>	<b>-18 858 430</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>155 568 955</b>	<b>154 475 079</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde inklusive mark	171 869 822	170 775 946
Verkligt värde inklusive mark	422 000 000	418 000 000

Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen med avkastningsvärden som indikerar ett marknadsvärde. Kassaflödesteorin används vid marknadsvärderingen. Modellen bygger på varje fastighets kassaflöde och använder utgående hyror och beräknat hyresbortfall samt normaliserade drift- och underhållskostnader.

**Not 10 Mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 300 867	16 300 867
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 300 867</b>	<b>16 300 867</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 300 867</b>	<b>16 300 867</b>

**Not 11 Markanläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 411 431	5 411 431
Omklassificeringar	-1	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 411 430</b>	<b>5 411 431</b>
Ingående avskrivningar	-2 535 553	-2 283 625
Årets avskrivningar	-251 928	-251 928
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 787 481</b>	<b>-2 535 553</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 623 949</b>	<b>2 875 878</b>

**Not 12 Ersättningslånepost**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 081 000	3 081 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 081 000</b>	<b>3 081 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 586 559	-2 494 135
Årets avskrivningar	-92 424	-92 424
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 678 983</b>	<b>-2 586 559</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>402 017</b>	<b>494 441</b>

2023051517629

2023051517630

### Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 834 417	20 204 855
Inköp	0	629 562
Försäljningar/utrangeringar	-1 534 648	
Omklassificeringar		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 299 769</b>	<b>20 834 417</b>
Ingående avskrivningar	-16 895 453	-16 227 350
Försäljningar/utrangeringar	1 092 752	
Årets avskrivningar	-624 190	-668 102
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 426 891</b>	<b>-16 895 452</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 872 878</b>	<b>3 938 965</b>

### Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 782 332	5 581 122
Inköp	6 392 418	2 064 212
Omklassificeringar	-8 781 245	-4 863 002
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>393 505</b>	<b>2 782 332</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>393 505</b>	<b>2 782 332</b>

### Not 15 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 000 000
Likvidering		-1 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	381 640
Likvidering	0	-341 640
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

**Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Namn	Bokfört värde
HBV, ekon.förening	40 000
	<b>40 000</b>

**Not 18 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 611	73 854
Tillkommande fordringar	34 183	21 929
Avgående fordringar	-17 131	-45 172
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 663</b>	<b>50 611</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67 663</b>	<b>50 611</b>

Avser fordran hos Husbyggnadsvaror HBV Ekonomiska Förening.

**Not 19 Kassa och bank samt checkräkningskredit**

Bolagets banktillgodohavanden är en del av centralt koncernkonto för hela Arvidsjaur kommunkoncern, vilket innebär att fordran i sin helhet är fordran hos kommunen ur ett avtalsrättsligt perspektiv.

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 000 000	5 000 000
	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

**Not 20 Uppskrivningsfond**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	12 354 160	12 934 890
Överföring till fritt eget kapital	-580 730	-580 730
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 773 430</b>	<b>12 354 160</b>

**Not 21 Obeskattade reserver**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Akkumulerade överavskrivningar	2 069 029	2 938 434
Periodiseringsfond 2016	0	1 500 000
Periodiseringsfond 2017	1 500 000	1 500 000
Periodiseringsfond 2018	1 500 000	1 500 000
Periodiseringsfond 2019	1 100 000	1 100 000
Periodiseringsfond 2020	2 500 000	2 500 000
Periodiseringsfond 2021	1 800 000	1 800 000
Periodiseringsfond 2022	2 000 000	0
	<b>12 469 029</b>	<b>12 838 434</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	10 197	9 476

**Not 22 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Fastighetslån	-118 700 000	-141 700 000
	<b>-118 700 000</b>	<b>-141 700 000</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

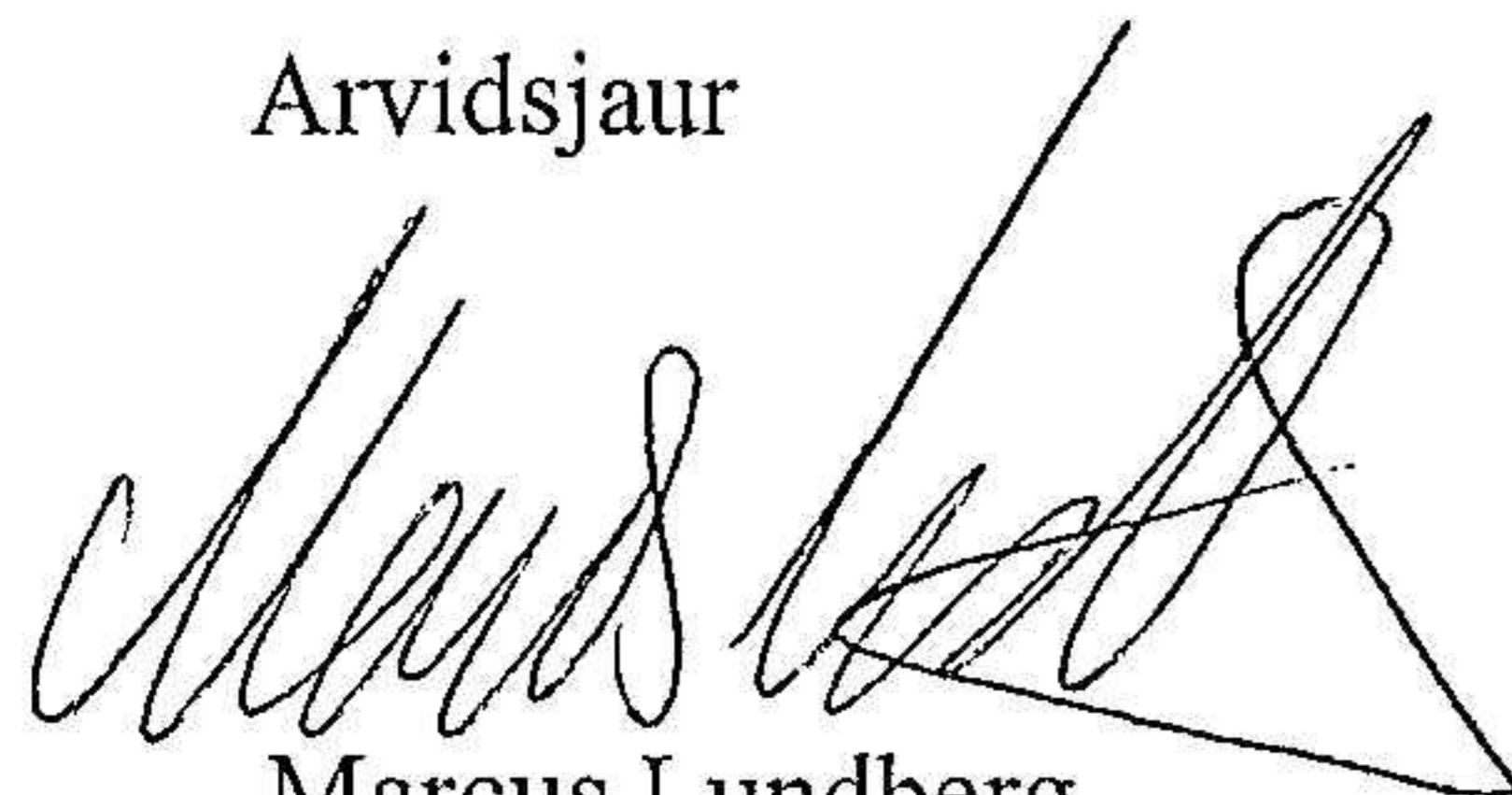
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna löner	53 000	67 586
Upplupna semesterlöner	648 572	662 923
Upplupna sociala avgifter	220 433	229 525
Upplupna räntekostnader	262 507	201 881
Övriga uppl kostnader	147 043	103 725
	<b>1 331 555</b>	<b>1 265 640</b>

**Not Eventualförpliktelser**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Eventualförpliktelser	110 415	98 292
	<b>110 415</b>	<b>98 292</b>

2023051517633

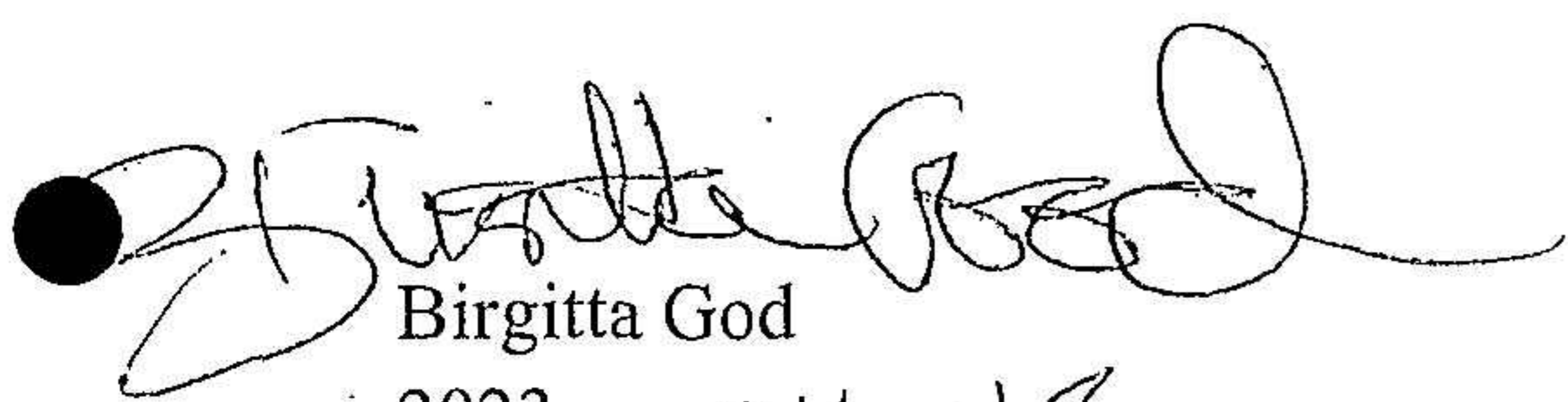
Arvidsjaur



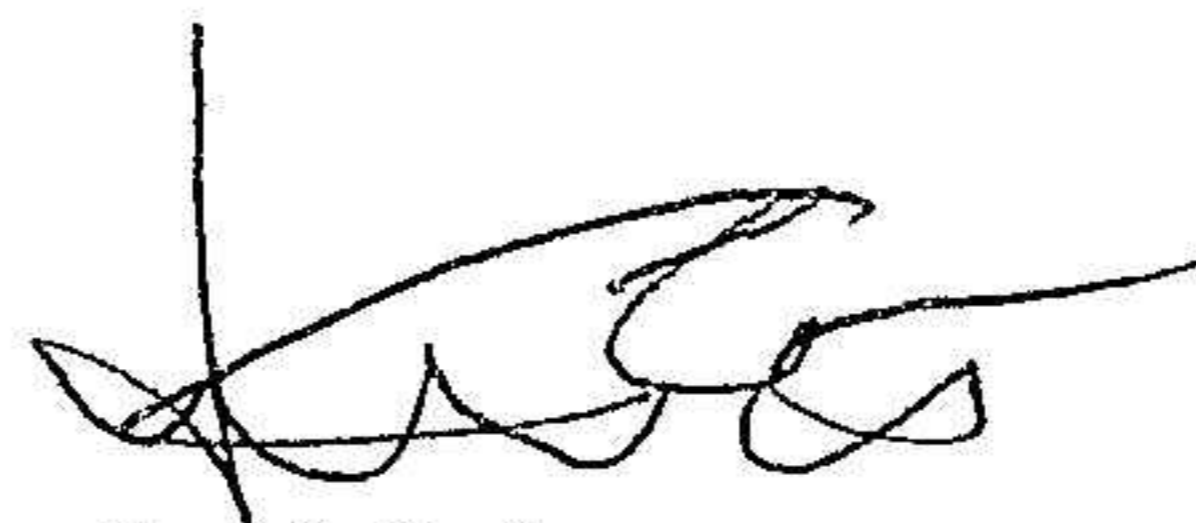
Marcus Lundberg  
Ordförande  
2023-03-23



Kristina Lundberg  
2023-03-23



Birgitta God  
2023-04-18



Lef Enberg  
2023-03-23



Anna Qvist  
2023-03-23



Mats Lundberg  
Verkställande direktör  
2023-03-23

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-03



Fredrik Lundgren  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2023051517634

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arvidsjaurhem AB, org.nr 556396-2405

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Arvidsjaurhem AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Arvidsjaurhem ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Arvidsjaurhem AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

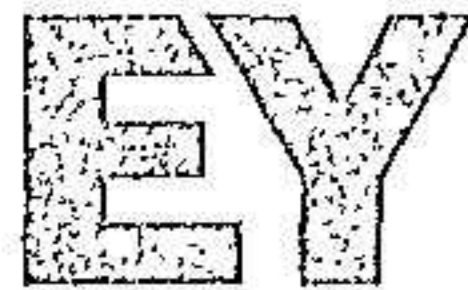
#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Arvidsjaurhem AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Arvidsjaurhem AB enligt god-revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Skellefteå 2023-05-03

Fredrik Lundgren  
Auktoriserad revisor