

**Årsredovisning**  
för  
**Älvdala Fastigheter AB**  
559159-0962

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

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-16. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Per Lundqvist, Verkställande direktör  
2023-06-16

Styrelsen och verkställande direktören för Älvdala Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Älvdala Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med säte i Vännäs. Bolaget är ett dotterbolag till Vännäs Fastigheter AB och helägt av Vännäs kommun. Aktiebolaget ska äga och förvalta fastigheter inom Vännäs kommun och därmed förenlig verksamhet.

Älvdala Fastigheter AB äger fastigheten Tränaren 9 som består av 18 kooperativa hyresrätter i Vännäs. Tränaren 9 block förhyrs till Älvdala byggemenskap kooperativ hyresrättsförening. Älvdala Fastigheter AB köper teknisk och ekonomisk förvaltning av moderbolaget Vännäs Fastigheter AB. Fastighetens bokförda värde var knappt 28,7 mkr och nettoomsättning uppgick till knappt 1,7 mkr.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 667	1 664	1 646	274	0
Resultat efter finansiella poster	75	76	-47	43	0
Soliditet (%)	29,3	28,1	26,9	24,5	68,9

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	8 098 823	511 940	<b>8 660 763</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		511 940	-511 940	<b>0</b>
Årets resultat			596 996	<b>596 996</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>8 610 763</b>	<b>596 996</b>	<b>9 257 759</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 610 763
årets vinst	596 996
	<b>9 207 759</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	9 207 759
	<b>9 207 759</b>

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

## Resultaträkning

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	1 667 136	1 663 713
	<b>1 667 136</b>	<b>1 663 713</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-427 305	-419 123
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-521 340	-521 340
	<b>-948 645</b>	<b>-940 463</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>718 491</b>	<b>723 250</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 893	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-647 501	-647 657
	<b>-643 608</b>	<b>-647 657</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>74 883</b>	<b>75 593</b>
Bokslutsdispositioner	677 000	588 000
<b>Resultat före skatt</b>	<b>751 883</b>	<b>663 593</b>
Skatt på årets resultat	-154 887	-151 653
<b>Årets resultat</b>	<b>596 996</b>	<b>511 940</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	28 696 029	29 217 369
		<b>28 696 029</b>	<b>29 217 369</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3	84 000	84 000
		<b>84 000</b>	<b>84 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 780 029</b>	<b>29 301 369</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		1 960 000	1 283 000
Övriga fordringar		0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 869	15 553
		<b>1 976 869</b>	<b>1 298 554</b>
<i>Kassa och bank</i>		853 337	212 780
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 830 206</b>	<b>1 511 334</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 610 235</b>	<b>30 812 703</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 610 763	8 098 823
Årets resultat		596 996	511 940
		<b>9 207 759</b>	<b>8 610 763</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 257 759</b>	<b>8 660 763</b>
<b>Avsättningar</b>	5		
Uppskjuten skatteskuld		415 579	278 976
<b>Summa avsättningar</b>		<b>415 579</b>	<b>278 976</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	6		
Skulder till kreditinstitut		0	8 750 000
Skulder till koncernföretag		12 950 000	12 950 000
Övriga skulder		8 750 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 700 000</b>	<b>21 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		27 240	22 452
Aktuella skatteskulder		18 477	359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		191 180	150 153
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>236 897</b>	<b>172 964</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 610 235</b>	<b>30 812 703</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

Materialla anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Tillämpad avskrivningstid för byggnad och mark är 20-100 år.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 429 640	30 429 637
Omklassificeringar		3
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 429 640</b>	<b>30 429 640</b>
Ingående avskrivningar	-1 212 271	-690 930
Årets avskrivningar	-521 340	-521 341
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 733 611</b>	<b>-1 212 271</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 696 029</b>	<b>29 217 369</b>

### Not 3 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 000	84 000
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 000</b>	<b>84 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>84 000</b>	<b>84 000</b>

### Not 4 Förändringar i eget kapital, föregående år

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning vid tidpunkten för övergång till BFNAR 2012:1</b>	50 000	8 098 823	511 940
<b>Belopp vid årets ingång efter justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1</b>	<b>50 000</b>	<b>8 098 823</b>	<b>511 940</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:			
Balanseras i ny räkning		511 940	-511 940
Årets resultat			596 996
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>8 610 763</b>	<b>596 996</b>

### Not 5 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	278 976	0
Årets avsättningar	136 603	278 976
	<b>415 579</b>	<b>278 976</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	21 700 000	21 700 000
	<b>21 700 000</b>	<b>21 700 000</b>

**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Bolagets styrelse beslutade den 3 april 2023 att fusionera in Älvdala Fastigheter AB i Vännäs Fastigheter AB. Detta kommer att ske under 2023.

Vännäs 2023-06-09

*Anna Frej*  
Anna Frej  
Ordförande

*Ulf Eriksson*  
Ulf Eriksson

*Leif Andersson*  
Leif Andersson

*Per Nyström*  
Per Nyström

*Jan Nilsson*  
Jan Nilsson

*Per Lundqvist*  
Per Lundqvist  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Håkan Jonsson*  
Håkan Jonsson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Älvdala Fastigheter AB, org.nr 559159-0962

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Älvdala Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Älvdala Fastigheter ABs finansiella ställning per 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 Älvdala Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Älvdala Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Älvdala Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.



## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Umeå den 14 juni 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Jonsson  
Auktoriserad revisor