

Årsredovisning

för

Rättviks Fastigheter AB

556692-1119

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Rättviks Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-07. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Rättvik 2023-06-12



Björn Evbjer

VD har ordet

I inledningen av året släpptes de sista restriktionerna som verkat under pandemin. Många glades åt detta och kände att en ny vår var att vänta. Förhoppningarna steg och vi såg för oss att turistnäringen skulle kunna blomstra igen. Så blev också fallet. Sommaren 2022 slogs många rekord inte minst vad gäller besökssiffrorna på Dalhalla. Biljettförsäljningen som är motorn till hur Rättvik med omnejd försörjer många genom arbetstillfällena och direkt inkomst till hotell, restauranger och annan näring.

Sportloven hann inte dra igång förrän vi möttes av nyheten om att Ukraina invaderats av Ryssland. Vad det skulle innebära hade få en aning om då. Nu vet vi att energibristen drev på kostnadsutvecklingen så att elpriset, bränslepriset och inte minst matkostnaden ökade kraftigt. Man kan säga att allt blev mycket dyrare. I vår verksamhet så finns det en hel del att hålla igen på men det är svårt att inte konsumera el och värme. Elkostnaden för året har blivit nästan tre gånger så dyr under året. Trots åtskilliga energibesparingsinsatser så landade bara elkostnaden på 22,5 miljoner kronor. Lägg där till 11,2 miljoner i värmekostnader så har en tredjedel av inkomsterna gått åt.

Vi såg också historiska höjningar av reporäntan. Då vi har en hel del lån, 640 miljoner kronor, så påverkar varje procent oss kraftigt. 2022 ser ut att kosta oss 7,9 miljoner i finansiella kostnader inkl. borgensavgift.

Om man nu bortser från att värme och el ger oss en viss komfort så kan man säga att 40 miljoner av våra intäkter har gått upp i rök. Med de resterande intäkterna skall vi hålla med vatten, avfallshantering ge personalen lön och driva en administration som är lagstyrd. Det blir allt mindre kvar till investeringar, underhåll och reparationer som tenderar öka när underhållet minskar. Det skulle kunna vara så att vi inte har gjort så mycket under året men här kan ni läsa om en del saker som genomförts. Jag presenterar det i sjök utifrån olika funktioner.

Brand- och säkerhet

Vi har bytt brandlarm på följande fastigheter: Furudals ishall, Folkmusikens hus och Ängsgården. För första gången har vi inventerat antalet rökluckor som vi har i vårt bestånd, med tillhörande reparationer och service och det kommer i fortsättningen att göras en gång om året. Ett branddörrsparti är bytt på Orestrand.

Samtlig personal har genomgått HLR och grundläggande brandsläckningsutbildning hos räddningstjänsten. För att skapa en bättre tillgänglighet har vi asfalterat om på Färgaren och Starbo, dessutom kompletterat/reparerat/anpassat befintlig asfaltering på Orestrand, Furudals skola, Backåkern, Hagvägen, Rättviksskolan, Golfvägen och Yxsmesvägen.

Vi har trygghetsanpassat ytterbelysningen på Golfvägen och Läkarvillan med flera armaturer. De senaste årens skadegörelse och därtill ökade våldsbrott har lett till att vi uppfört kamerabevakning på Resecentrum. Filmerna vi har kunnat ta ut har lett till att vi kunnat identifiera personer som utövar brott, som i sin tur har lett till fällande dom.

Egenkontroll

Utav all den egenkontroll vi utför (ventilation, hissar, tryckkärl, kylanläggningar etc) så får ni några exempel på åtgärder vi gjort på våra lekplatser. En ny stor klätterställning på Boda skola, gungställning och rutschkana på Prästkragen, liten klätterställning på Sätra förskola och två

lekutrustningar på Solgårdens förskola. Lekställningar skall besiktigas årligen.

Inomhusklimat

Vi har i flera år jobbat med att höja kvalitén i vårt inomhusklimat. Det sker dels genom byte av ventilationsaggregat och styrning av dessa. Ett nytt ventilationsaggregat har installerats på Wasaborg som betjänar Fritidskontoret. Men det handlar också om hur värmefunktionen är och justeringen av densamma. Vi har monterat in nya huvudpumpar, (Tvillingpumpar) på Masen och Körhuset på gymnasiet. Ny undercentral och injustering av värmesystemet på Stationshuset. Men att arbeta med god och effektivt inomhusklimat kräver också bra digitala system för reglering och uppföljning. Därför har vi lagt budget i Momentum RC på energiförbrukningar (Vatten,el,Fjv.) på byggnadsnivå. Detta för att kunna följa upp energiförbrukningar på ett mer precist sätt än tidigare. Mycket tid har lagts ned för att få ordning på alla mätare som felade i systemet.

Stort focus har varit på energibesparande åtgärder, stora som små. Vi fortsätter byta ut belysning mot LED. Vi ser över driftstider för ventilation och temperaturer i lokaler. Våra största enskilda energiförbrukare har varit ishallen i Furudal och körhuset uppe på gymnasiet. Där har våra åtgärder gjort att vi sparat ca 300.000 kilowatt/år.

Renovering och underhåll

I anslutning till att vi skulle sälja marken där Daljerksskolan legat rev vi delar av byggnaderna på fastigheten Magistern. De skulle visa sig var långt mer komplicerat än vad vi först trodde. När man byggt upp fastigheterna i olika etapper har man inte gjort en genomtänkt lösning för servicen. Det krävdes ett stort detektivarbete och tålamod för att ta reda på vart vilka ledningar och rör var kopplade. Till slut revs ändå skolan.

Vi har också byggt om Sätra skola så att den nu inrymmer två förskoleavdelningar. I samband med det har även delar av skolgården gjorts om. Folkmusikens Hus har länge haft problem med drag från fönstren. Nu har vi bytt samtliga fönster med förhoppning att det även skall ge energibesparande åtgärder.

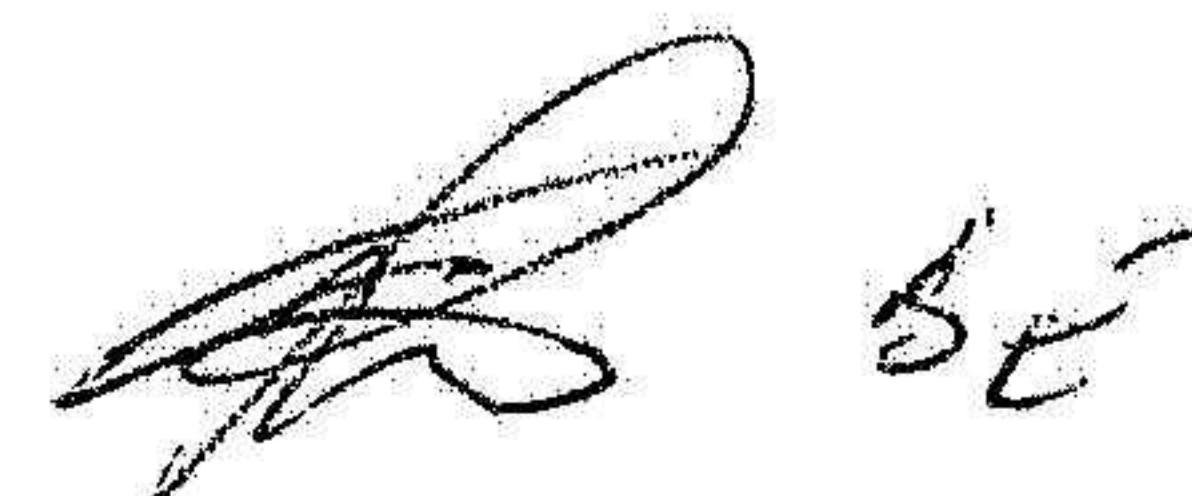
På bostadssidan har vi fortsatt renoveringen av gruppboendet i Läkarvillan. Nu är den i det närmaste färdigrenoverad. Vårt stora renoveringsprojekt på Golfvägen har fortsatt med tre trappuppgångar 6a-c. I anslutning till detta så utökar vi projektet till att även gälla trädgård och parkeringsutrymmen. Ett projekt som tar sin början nu i vår.

Avslutningsvis så står nu vårt nya bostadsbestånd klart på Enålundsområdet. De 42 lägenheterna går under arbetsnamnet "Bräddan" och har redan fått sina hyresgäster. Vi är både stolta och mycket nöjda med att konstatera att det tagit mindre än ett år från rivning av de gamla husen till inflyttning. Vi hoppas att hyresgästerna skall trivas i sitt nya boende

Björn Evbjer

VD, Rättviks Fastigheter AB

Styrelsen och verkställande direktören för Rättviks Fastigheter AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.



Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företaget har sitt säte i Rättvik.

Förvaltade fastigheter

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

Fastighetsbeståndet fördelar sig på följande uthyrningsobjekt:		Yta:
Skolor	11 st	45 233 kvm
Förskolor	9 st	5 211 kvm
Äldreboenden	4 st	15 629 kvm
Förvaltningslokaler	19 st	14 772 kvm
Övriga lokaler	29 st	8 889 kvm
Bostäder, lägenheter	551 st	34 251 kvm
Totalt:	623 st	123 985 kvm

Fastigheterna förvaltas i egen regi.

Underhåll och reparationer

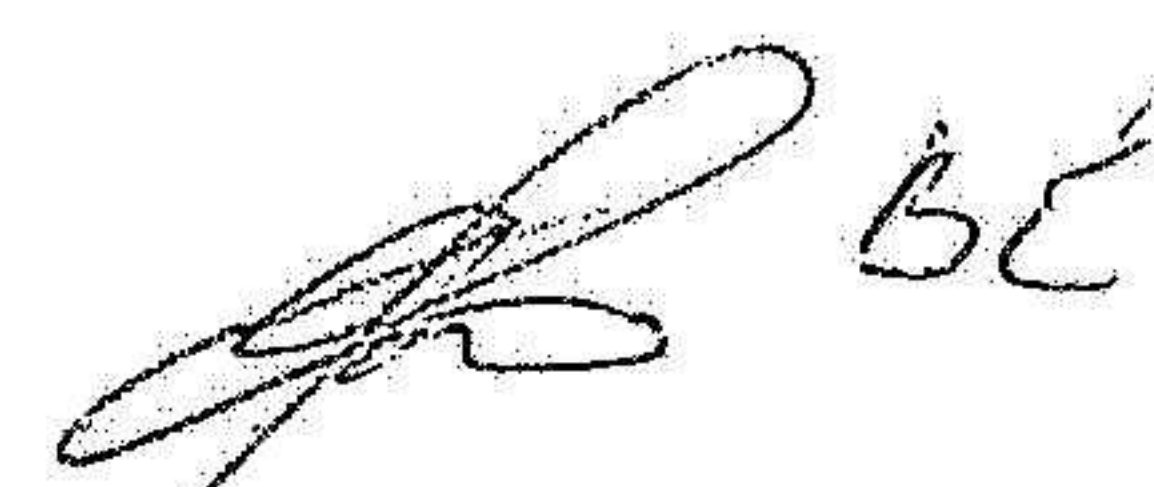
Genomfört underhåll under 2022 uppgår till 6,9 mnkr vilket är jämfört med 9,2 mnkr föregående år. En orsak till det lägre beloppet är att våra reparationer ligger på en hög nivå, 5,9 mnkr samt att taxekostnader varit mycket högre än budgeterat. Det är framförallt på kommunala fastigheter som reparationerna har skett. Utöver detta har det även skett investeringar i befintligt bestånd.

Hyrorna

Hyrorna på bostäder höjdes 2022 med 1,82% från 1 januari. Några lokaler följer konsumentprisindex och har justerats per den 1 januari. Kommunala hyreslokaler höjdes med 1%.

Koncernstruktur

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett nyproduktionsprojekt rörande 42 bostadslägenheter pågått. Lägenheterna har inflyttning 1 februari 2023. Projektet är en investering på ungefär 80 mnkr och finansiering sker via nyupplåning. Vi väntar även på besked att få investeringsstöd utbetalat, vilket kan sänka produktionskostnaden med lite drygt 8 mnkr. Den totala investeringsvolymen för 2022 hamnade på nästan 95 mnkr..

På lokalsidan såldes fastigheten Magistern 2 den 1 oktober för 8,3 mnkr.

Från 1 mars 2022 är VD anställd i Rättviks Fastigheter AB i stället för moderbolaget.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Utmaningar i närtid är ökade kostnader som drivs både av den coronapandemi vi levte i de två senaste åren samt det krig som utbrutit i Ukraina. Byggekostnader såsom byggmaterial är svårare att få tag på vilket ökar efterfrågan och effekten blir stora prisuppgångar som följd. För oss som försöker minska vårt underhållsberg är det en utmaning då hyrorna inte har ökat i samma utsträckning som byggpriserna gått upp.

Energipriserna har ökat markant där vi för 2022 fick ökade elkostnader med ca 10 mnkr, dett verkar kunna hålla i sig då framförallt vi i södra Sverige fått importera el från ett Europa som redan från början har en stor efterfrågan på el. Nu gör även kriget att energipriserna rusar. Då vi har rörliga elpriser så innebär det i dessa situationer en stor osäkerhet och en betydligt högre kostnad än vad vi budgeterat för tidigare år. Vi får hoppas att priserna sjunker. Annars kommer dessa kostnader behöva sparas på annat håll.

Den höga inflationen driver upp de flesta priserna och det som slår hårdast mot oss är att reporäntan går upp och ger högre räntekostnader. 1% uppgång på räntan ger oss ungefär 6,5 mnkr mer i räntekostnader. Idag säkras den låga räntenivån upp genom att vi löpande lägger om ca 20% per år i enlighet med finanspolicyn. Men då vi lägger om en femtedel varje år innebär det stora kostnadsökningar.

Hyresförändlingen när det gäller våra hyresbostäder fungerar bra där vi arbetar i femårig prognosmodell och vi för nu samtal med Rättviks kommun om hur förhandlingsmodellen ska se ut med kommunen som är vår största kund och hyr lokaler av oss för en bra bit över 55 miljoner kronor per år.

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

M

 BE

2023061414531

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	107 939	106 148	103 168	103 754	100 129
Resultat efter finansiella poster	-6 066	1 879	10 381	1 671	-10 379
Balansomslutning	743 505	681 707	683 304	668 917	670 486
Antal anställda	26	24	23	24	23
Soliditet (%)	6,6	8,6	8,6	7,5	7,2
Kassalikviditet (%)	2,7	37,0	42,9	117,8	82,7
Avkastning på totalt kap. (%)	0,2	1,3	2,6	1,4	neg
Avkastning på eget kap. (%)	neg	3,2	17,6	3,3	neg

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 000 000	10 139 400	39 973 553	-236 206	58 876 747
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-236 206	236 206	0
Årets resultat				-10 461 840	-10 461 840
Belopp vid årets utgång	9 000 000	10 139 400	39 737 347	-10 461 840	48 414 907

Förslag till vinstdisposition

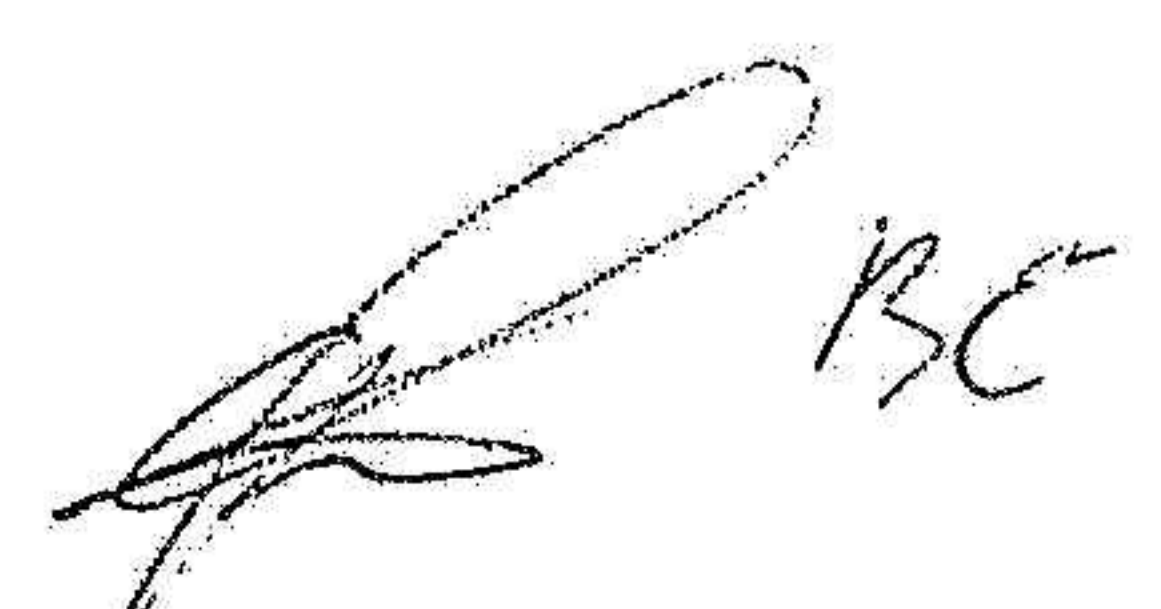
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	39 737 348
årets resultat	-10 461 840
	29 275 508

disponeras så att
i ny räkning överföres

	29 275 508
--	------------

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



Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2, 3	107 939	106 148
Övriga rörelseintäkter		2 035	662
		109 974	106 810
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3, 4	-53 977	-43 749
Underhållskostnader		-6 890	-9 195
Övriga externa kostnader	5, 6	-9 501	-9 544
Personalkostnader	7	-15 454	-13 964
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-22 278	-21 430
Övriga rörelsekostnader		-189	-8
Summa rörelsens kostnader		-108 289	-97 890
Rörelseresultat		1 685	8 920
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 862	-7 076
		-7 750	-7 041
Resultat efter finansiella poster		-6 066	1 879
Resultat före skatt		-6 066	1 879
Skatt på årets resultat	8	-4 396	-2 115
Årets resultat		-10 462	-236



Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9, 10	645 755	653 622
Inventarier, verktyg och installationer	11	10 197	9 040
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	85 418	7 287
Summa materiella anläggningstillgångar		741 371	669 948

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	40	40
		40	40
Summa anläggningstillgångar		741 411	669 988

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		178	0
		178	0

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		441	58
Fordringar hos koncernföretag		151	3
Koncernkonto hos Rättviks kommun		0	10 831
Aktuella skattefordringar		82	189
Övriga kortfristiga fordringar		588	364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	654	274
Summa kortfristiga fordringar		1 916	11 719

Summa omsättningstillgångar		2 094	11 719
------------------------------------	--	--------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR

743 505 681 707

2023061414552

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	9 000	9 000
Uppskrivningsfond	17	10 139	10 139
Summa bundet eget kapital		19 139	19 139
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		39 737	39 974
Årets resultat		-10 462	-236
Summa fritt eget kapital		29 276	39 737
Summa eget kapital		48 415	58 877
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och likande förpliktelser	18	0	330
Avsättningar för uppskjutna skatter	19	16 554	12 136
Summa avsättningar		16 554	12 466
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	600 884	578 691
Summa långfristiga skulder		600 884	578 691
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		39 057	3 782
Koncernkonto hos Rättviks kommun		4 240	0
Förskott från kunder		0	7
Leverantörsskulder		14 671	11 386
Skulder till koncernföretag		1 915	588
Övriga kortfristiga skulder		615	427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	17 154	15 484
Summa kortfristiga skulder		77 653	31 674
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		743 505	681 707



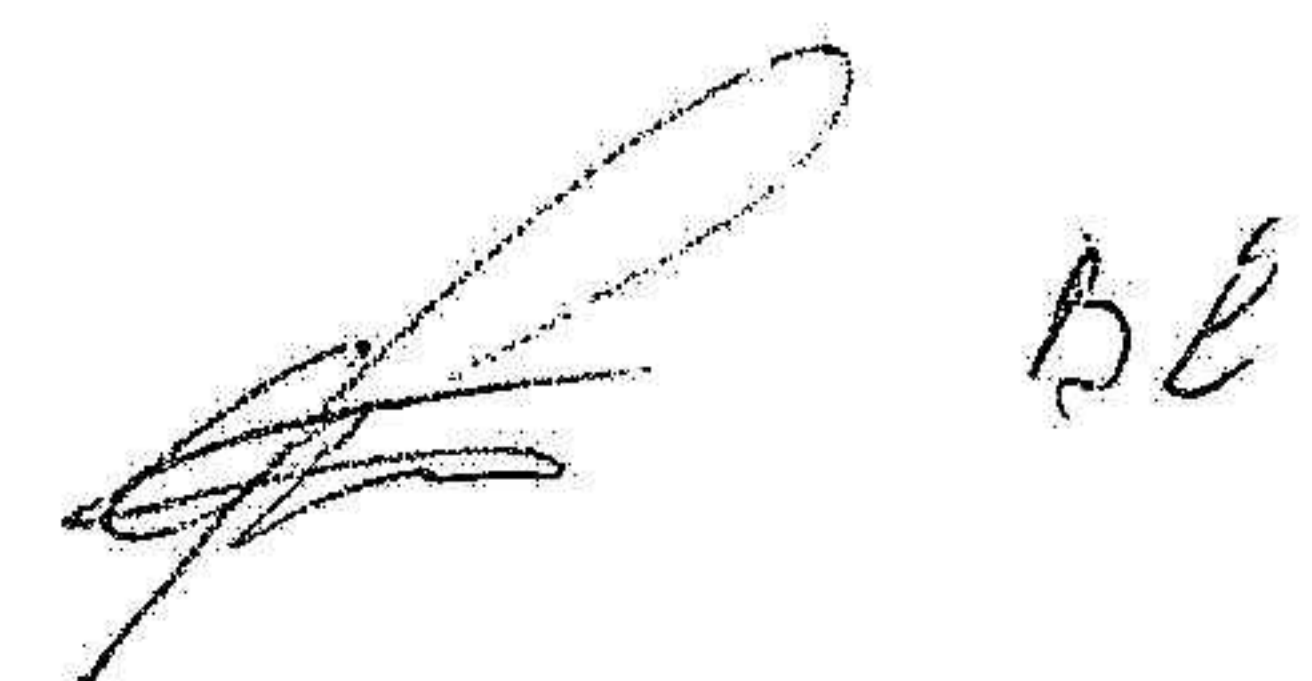
Handwritten signature and initials, possibly 'BE'.

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	22	-6 066	1 879
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	21 134	21 356
Betald skatt		129	-288
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		15 197	22 946
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-178	0
Förändring av rörelsefordringar		-1 135	12 739
Förändring av rörelseskulder		10 703	424
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 587	36 109
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-101 186	-21 551
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		8 300	55
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-92 886	-21 496
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		62 000	0
Amortering av lån		-4 532	-3 782
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		57 468	-3 782
Årets kassaflöde		-10 831	10 831
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		10 831	0
Likvida medel vid årets slut	24	0	10 831

2023061414553



Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Inkomstskatter

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

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

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

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

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

Anläggningstillgångar

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

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

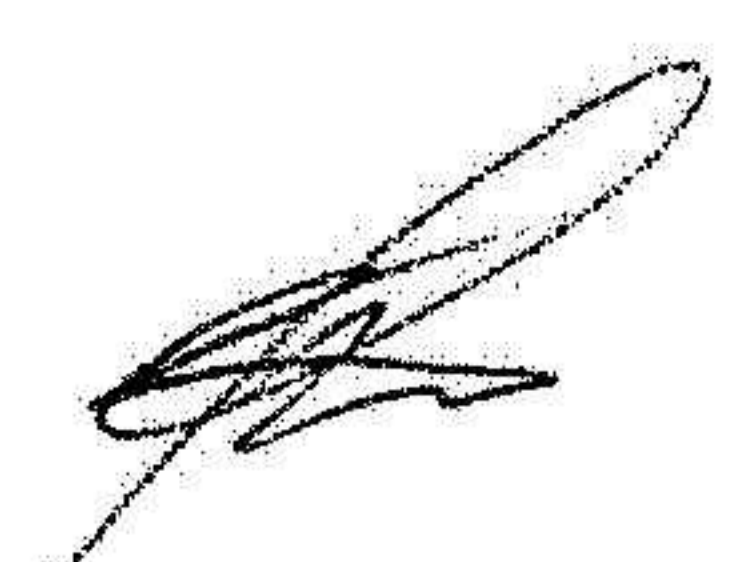
Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

M

 32

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

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

Finansiella instrument.

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

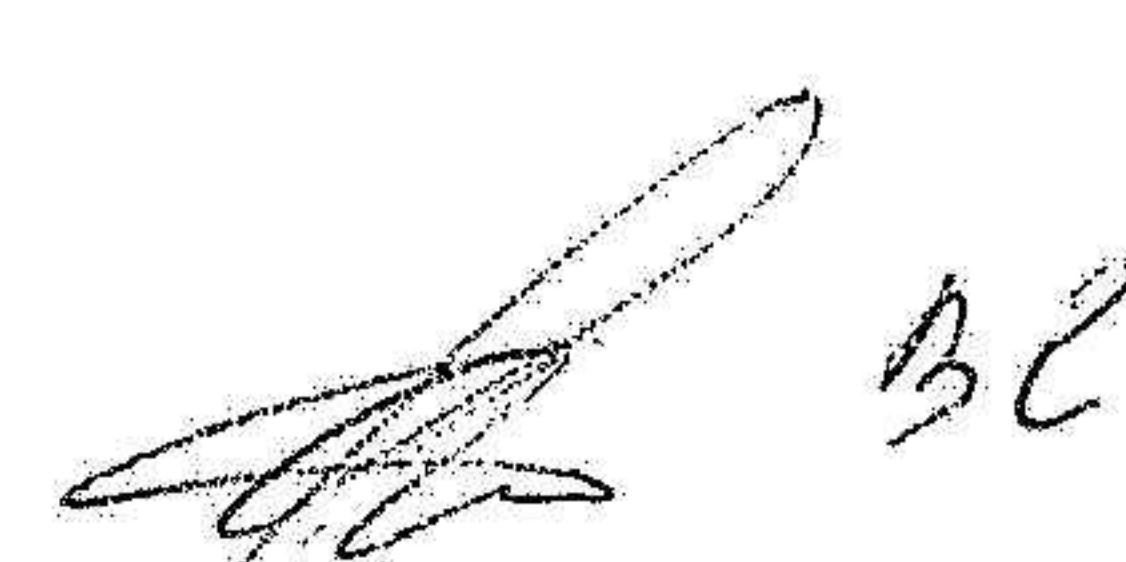
Kundfordringar och övriga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Avsättningar



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

Obeskattade reserver

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

Bokslutsdispositioner

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

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

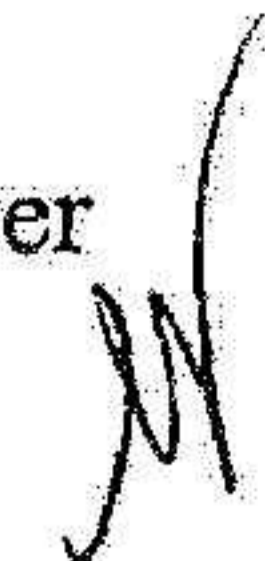
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

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



Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Hysesintäkter bostäder	36 615	36 957
Hysesintäkter lokaler	66 367	65 159
Hysesintäkter garage o bilplatser	1 516	1 395
Intäkter sålda tjänster	3 441	2 637
Summa nettoomsättning	107 939	106 148

Not 3 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Uppgifter om moderföretaget

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

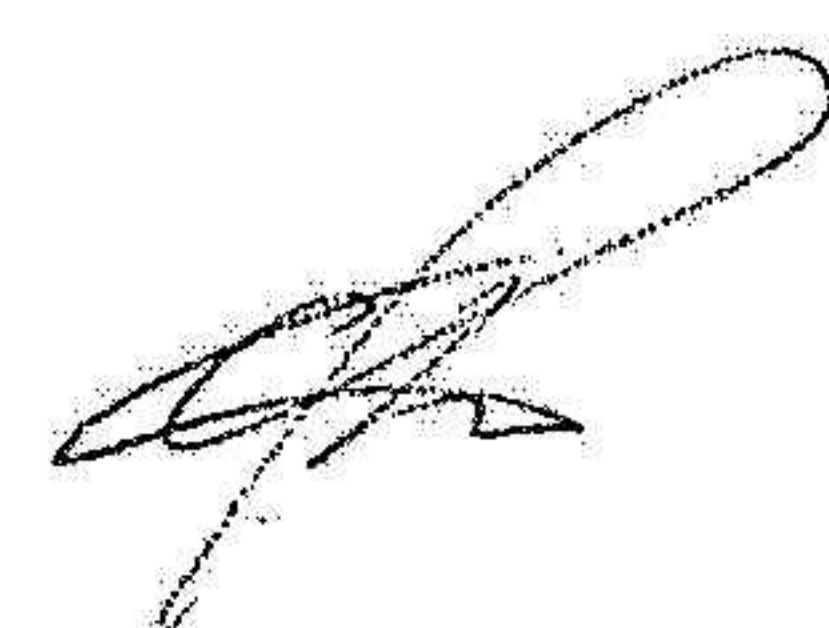
Rättviks kommun Kommunhus AB är helägt av Rättviks kommun.

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	6,20 %	7,04 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

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

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Reparationer	-5 921	-5 821
Fastighetsskötsel	-3 633	-1 766
Värme	-11 259	-11 449
Vatten	-3 924	-3 368
Fastighetsel	-22 556	-15 256
Sophantering	-2 063	-2 007
Försäkringspremier	-991	-977
Övriga driftskostnader	-3 631	-3 105
	-53 977	-43 749

 50

Not 5 Operationella leasingavtal

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

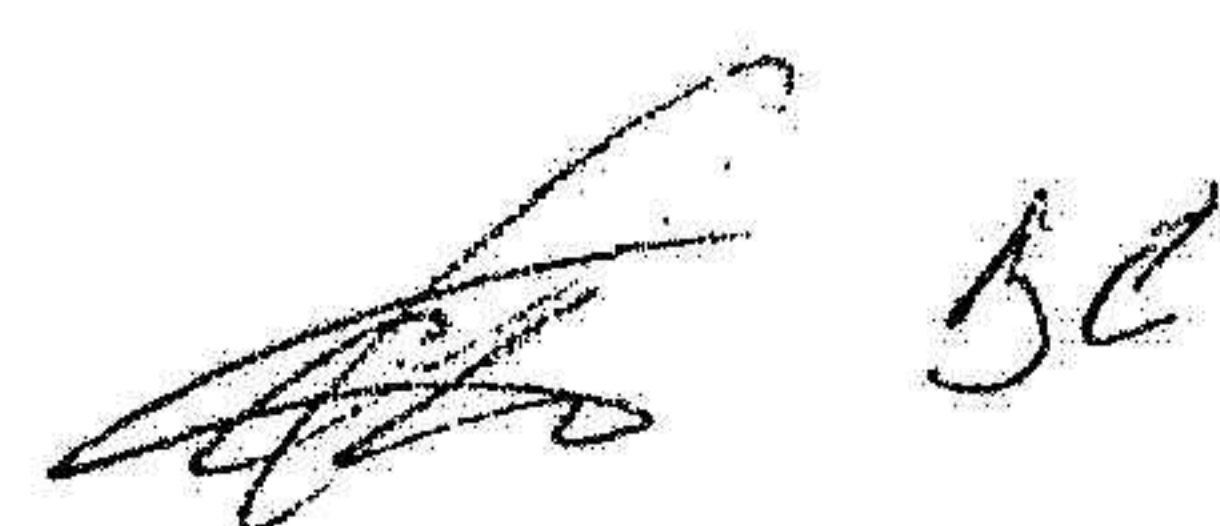
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	-63	-73
Senare än ett år men inom fem år	-219	
	-282	-73
Årets leasingkostnader	-154	-259
	-154	-259

Not 6 Arvode till revisorer

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

	2022	2021
KPMG		
Revisionsuppdrag	-72	-72
Biträde till lekmannarevisorer	-6	-6
Övriga tjänster	-16	-27
	-93	-104



Not 7 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	10	9
Män	16	15
	26	24
Löner och andra ersättningar		
Ersättning till styrelse	-174	-174
Lön anställda	-11 021	-9 957
	-11 194	-10 131
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-3 433	-2 981
Pensionskostnader för anställda	-482	-559
	-3 914	-3 541
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-15 109	-13 672
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14 %	14 %
Andel män i styrelsen	86 %	86 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Från 1 mars 2022 är VD anställd i Rättviks Fastigheter AB

Avtal om avgångsvederlag

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

Not 8 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-4 418	-2 137
Aktuell skatt	22	0
Uppskjuten skattefordran skattereduktion inventarier	0	22
Totalt redovisad skatt	-4 396	-2 115

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-6 066		1 879
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 250	20,60	-387
Ej avdragsgilla kostnader	-16,28	-987	0,36	-7
Ej skattepliktiga intäkter	3,39	206	0,00	0
Skatteeffekt återförda avskrivningar försäljningar	-1,40	-85	0,00	0
Skatteeffekt av skattemässiga justeringar på byggnader och mark	53,56	3 249	-95,43	1 793
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-72,48	-4 396	188,19	-3 536
Uppskjuten skattefordran skattereduktion inventarier	0,00	0	-1,15	22
Ökning av underskott utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-59,88	-3 632	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	-72,48	-4 396	112,57	-2 115

NY

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	897 984	832 651
Inköp	846	0
Försäljningar/utrangeringar	-13 086	0
Omklassificeringar	19 423	65 333
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	905 167	897 984
Ingående avskrivningar	-245 388	-225 330
Försäljningar/utrangeringar	4 898	0
Årets avskrivningar	-19 893	-20 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-260 383	-245 388
Ingående uppskrivningar	12 900	12 900
Utgående ackumulerade uppskrivningar	12 900	12 900
Ingående nedskrivningar	-13 272	-13 272
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13 272	-13 272
Utgående redovisat värde	644 412	652 224
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	644 413	652 224
Verkligt värde	857 626	886 772
Bokfört värde byggnader	618 281	625 692
Bokfört värde mark	26 132	26 532
	644 413	652 224

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

2023061414557


Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 717	1 717
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 717	1 717
Ingående avskrivningar	-319	-264
Årets avskrivningar	-55	-55
Utgående ackumulerade avskrivningar	-374	-319
Utgående redovisat värde	1 343	1 398

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

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 685	22 327
Inköp	709	531
Försäljningar/utrangeringar	-944	-196
Omklassificeringar	2 035	23
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 485	22 685
Ingående avskrivningar	-13 645	-12 525
Försäljningar/utrangeringar	802	196
Årets avskrivningar	-1 445	-1 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 288	-13 645
Utgående redovisat värde	10 197	9 040

 BE

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 287	51 623
Inköp	99 607	21 020
Omklassificeringar	-21 458	-65 356
Kostnadsfört	-17	0
Utgående anskaffningsvärde	85 418	7 287

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående anskaffningsvärde	40	40

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

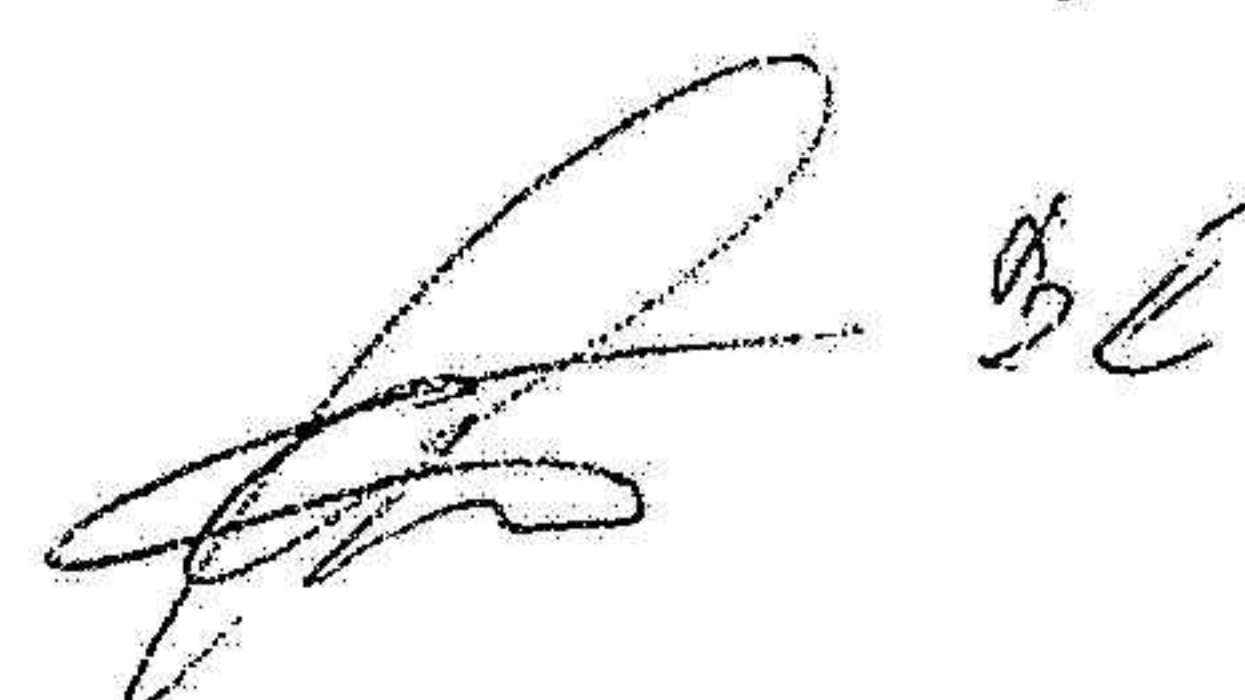
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	0	0
Förutbetalda kostnader	654	274
	654	274

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	39 737
årets förlust	-10 462
	29 276
disponeras så att i ny räkning överföres	29 276

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Aktiekapital	90 000	100
	90 000	



Not 17 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	-10 139	-10 139
Redovisat värde vid årets slut	-10 139	-10 139

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

Not 18 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	330	349
Under året återförda belopp	-330	-19
	0	330

Not 19 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2022-12-31**

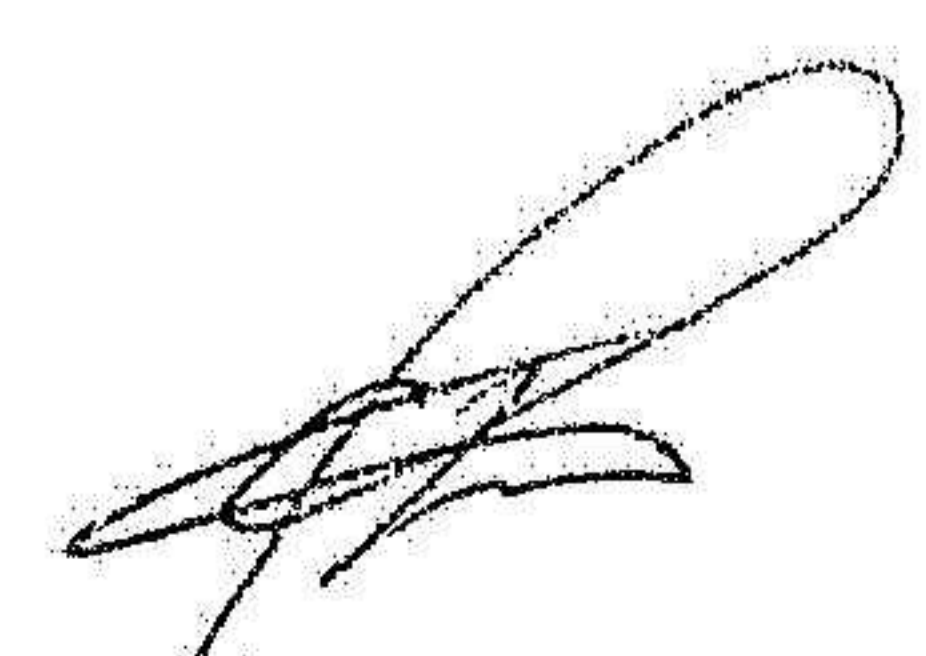
Temporära skillnader	Årets förändring	Föregående års skatteskuld	Ackumulerad skatteskuld
Temporära skillnader på byggnader och mark	-2 997	-13 557	-16 554
Skattemässiga underskottsavdrag	-1 399	1 399	0
Aktuell skatt		0	0
Uppskjuten skattefordran skattereduktion inventarier	-22	22	0
	-4 418	-12 136	-16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

2021-12-31

Temporära skillnader	Årets förändring	Föregående års skatteskuld	Ackumulerad skatteskuld
Temporära skillnader på byggnader och mark	-3 536	-10 021	-13 557
Skattemässiga underskottsavdrag	1 399	0	1 399
Uppskjuten skattefordran skattereduktion inventarier	22	0	22
	-2 115	-10 021	-12 136

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Temporära skillnader på byggnader och mark	-13 557	-2 997	-16 554
Skattemässiga underskottsavdrag	1 399	-1 399	0
Uppskjuten skattefordran skattereduktion inventarier	22	-22	0
	-12 136	-4 418	-16 554

 BE

Not 20 Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	68 862	71 088
	68 862	71 088

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	632	484
Upplupna semesterlöner	1 087	1 070
Förskott från kunder	8 419	8 571
Övriga upplupna kostnader	7 016	5 359
	17 154	15 484

Not 22 Räntor och utdelningar

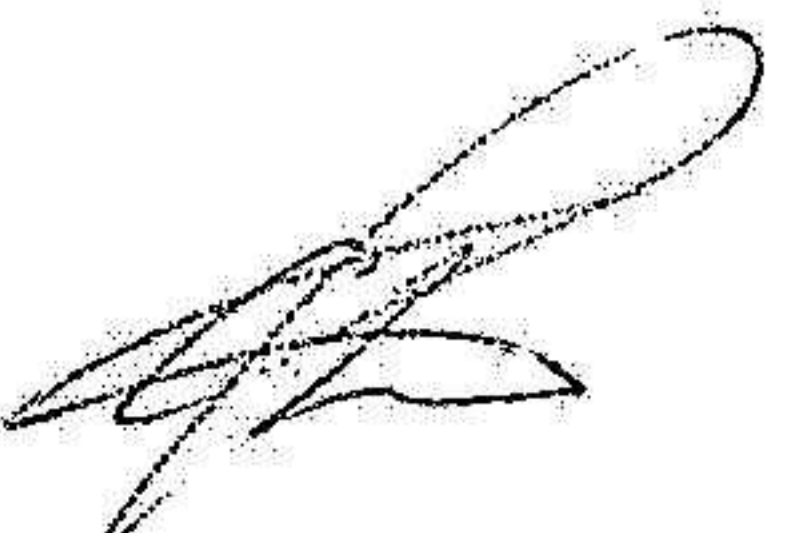

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	112	36
Erlagd ränta	-7 713	-7 029
	-7 602	-6 993

Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	21 388	21 430
Nedskrivningar	890	0
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-999	-55
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-330	-19
Utrangeringar	184	0
	21 134	21 356

Not 24 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Tillgodohavanden på koncernkonto	0	10 831
	0	10 831

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

Rättvik 29/3 2023



Hans Furn
Ordförande



Lars-Erik Steger
Vice ordförande



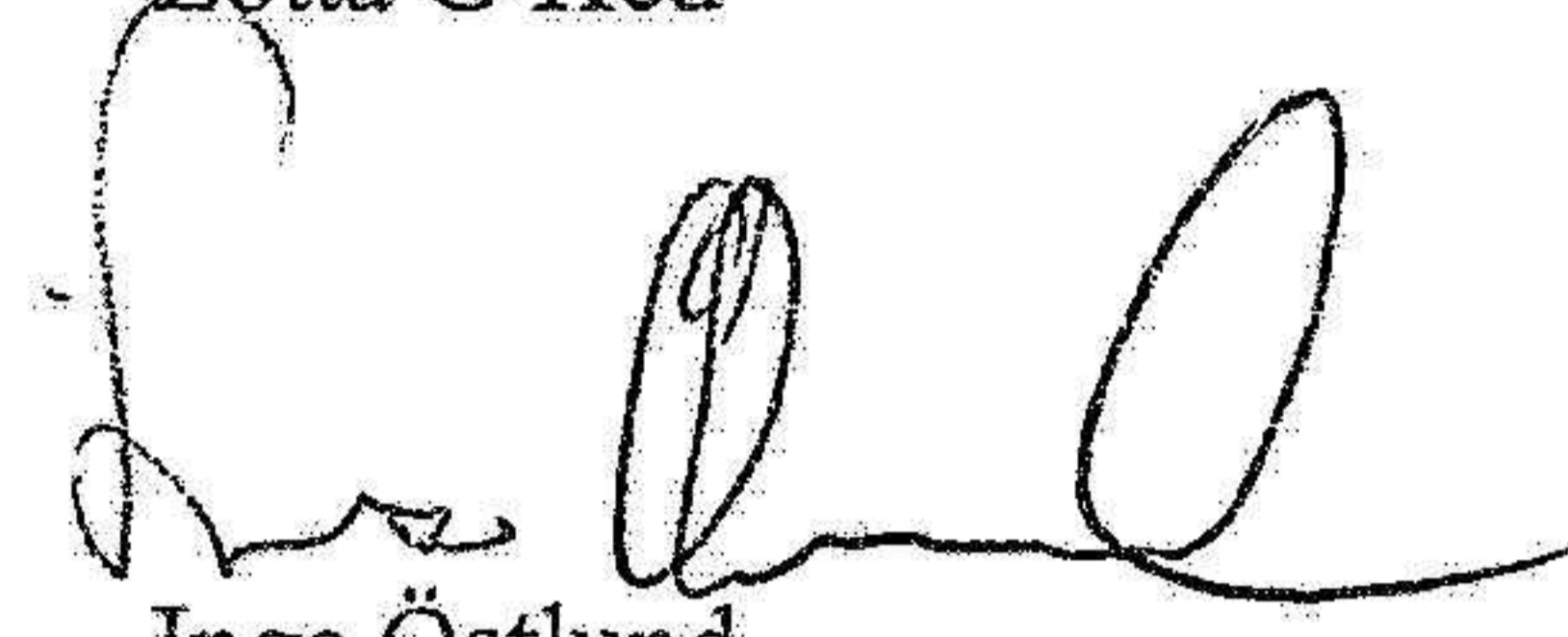
Anders Ehrling



Lotta G/Hed



Bertil Ryss



Inge Östlund



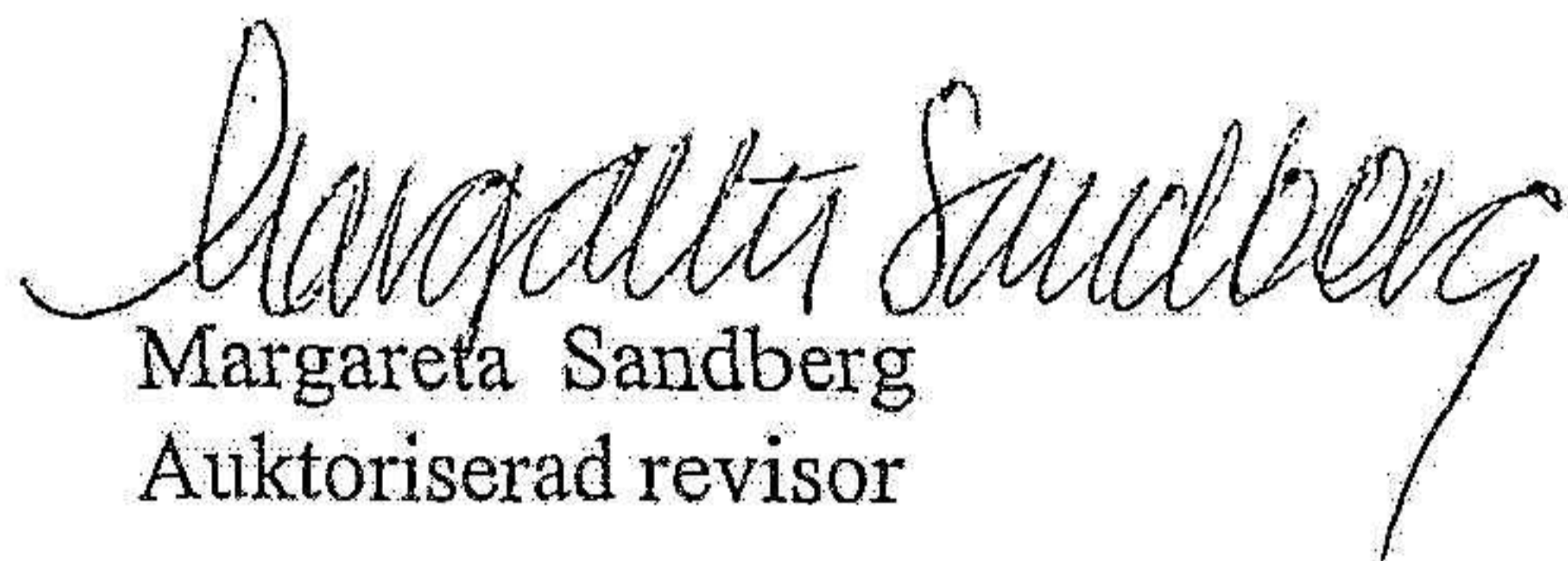
Carl Gustaf Hammarberg



Björn Evbjer
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 10/5 2023

KPMG AB



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rättviks Fastigheter AB för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Rättviks Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Rättviks Fastigheter 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Rättviks Fastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Falun den 10 maj 2023

KPMG AB



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

2023-08-23Rättviks Fastigheter AB
795 80 RÄTTVIK

2023082504574

Företagsnamn:	Rättviks Fastigheter AB , 556692-1119
Ärende:	Årsredovisning
Räkenskapsår:	2022-01-01-2022-12-31
Ärendenummer:	9314019/2023
Ärendet kom in:	2023-06-14
Svaret ska ha kommit in:	2023-09-05
Telefonnummer:	060-18 42 00

Vi behöver fler uppgifter för att kunna behandla ärendet

Information om förseningsavgift

Om du inte svarar i tid kan företaget behöva betala en förseningsavgift.

Årsredovisningen saknar uppgift om datum

Årsredovisningen ska visa det datum den skrevs under. Skicka in en kopia av sidan i årsredovisningen som visar det datum den skrevs under.

Gör så här

Skicka handlingarna med post och kom ihåg att skriva ärendenumret. Svaret ska ha kommit in senast 5 september 2023.

På bolagsverket.se kan du se hur det går med ditt ärende. Där kan du också se våra aktuella handläggningstider.

Vad händer om årsredovisningen inte kommer in i tid?

Om du inte svarar i tid kan företaget få betala en förseningsavgift. Har det gått mer än 11 månader sedan räkenskapsåret tog slut kan vi pröva om företaget ska gå i likvidation.