

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet och dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 25 juni 2024.

Älvsbyn den 26 juni 2024

Digitalt undertecknad

Annelie Vinsa

VD Älvsbyns Fastigheter AB

Signering

Följande parter har signerat detta dokument

Namn: ANNELI VINSA

Datum: 2024-06-26 11:33

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

22CB4D9FD5E88AFEDA7DCE2B3BE7403F9E65CD29EA8A773ED67AC7B6E30F0FDB

Älvsbyns FASTIGHETER

Älvsbyns

2024062807469

Årsredovisning för

Älvsbyns Fastigheter AB

556529-5002

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-21
Underskrifter	22

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Älvsbyns Fastigheter AB, 556529-5002, med säte i Älvsbyn, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Älvsbyns Fastigheter är ett helägt dotterbolag till Älvsbyns Kommunföretag AB. Bolaget är ett kommunalt bostadsföretag med ett allmännyttigt uppdrag som har till uppgift att förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar. Bolaget har dessutom till uppgift att svara för drift och underhåll av Älvsbyns kommuns fastighetsbestånd, samt handha vaktmästaruppdrag för verksamhetens behov.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Lägenhetsbestånd 2023-12-31	Antal lägenheter	Outhyrda lägenheter
Älvsbyn	483	5
Vidsel	21	-
Totalt	504	5

Från den 1 januari 2023 har bolagets uppdrag förändrats, park- och fritidsuppdraget är flyttat till Älvsbyns Kommun och uppdraget med Verksamhetsvaktmästare utförs nu av Älvsbyns Fastigheter AB. Från den 1 januari är också bolagets ägardirektiv förändrade och bolaget är nu ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag och lyder under lagen (Lag 2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Bolagets verksamhet visar ett positivt resultat efter skatt på 6 307 (5 766) kkr. Resultat kommer av ökade hyresintäkter med 550 kkr samt ökade lokalhyresintäkter med ca 200kkr jämfört med budget.

På kostnadssidan har det låga elpriset under sommaren bidragit till 1,3 mkr i minskade kostnader. Reparation och underhåll har på grund av brist på entreprenörer minskat med ca 900 kkr. Mediakostnader och övriga driftkostnader har minskat med 500 kkr. Bland annat dessa faktorer gör att kostnadssidan totalt ligger ca 4,5 mkr lägre än budgeterat.

Genom det allmännyttiga uppdraget har bolaget stöttat kommunens ungdomar i form av ungdomsrabatter för 20 lägenheter. Ungdomsrabatter är ett stöd för att ge ungdomar möjlighet att kunna skaffa eget boende och bo kvar på orten. Rabatten har kostat bolaget 260 (322) kkr.

Bolagets resultat med ett positivt kassaflöde är glädjande och det skapar förutsättningar för bolaget att hålla vid underhåll och utveckling av bostadsbeståndet. Risker är att 2024 års ökade kostnader för räntor och fjärrvärmekostnader tillsammans med flera år av negativ hyresutveckling genererar ett försämrat resultat.

Under året har den genomsnittliga vakansgraden varit 1,7 % dvs nio lägenheter i snitt under året. Det är en liten ökning av vakanserna, till stor del beroende på att det stått tomma lägenheter på grund av utdragna reparationer med anledning av brist på hantverkare.

Migrationsverket har även under 2023 varit den största hyresgästen med 68 hyrda lägenheter. Vi ser att kostnaderna ökar för bolaget med städning, bortforsling av avfall, skadegörelse etc, därför har en dialog startats med Migrationsverket om att se över bland annat avtalsutformning. En överenskommelse är träffad om att påbörja renovering av de lägenheter som hyrs och att göra en översyn av tvättstugor och andra gemensamma ytor.

Resultatet för uppdragsverksamheten per den 31/12 - 2023, visar på ett negativt resultat på 1,8 mkr. Det negativa resultatet beror på ett flertal skador och nödvändiga åtgärder i fastigheterna som inte har kunnat förutses. Bland annat har följande påverkat kostnadssidan vilket gör att budgeten är överskriden på uppdragsverksamheten:

Utökning arbetsbilar vaktmästaruppdrag leasing miljöbilar	300 000 kr
Relining Ugglan, Nyberga och kommunförvaltningen	180 000 kr
Styr o regleråtgärder Älvåkra och Knut utslagna pga åska	100 000 kr
System/dataprogram/teknisk utrustning	200 000 kr
Vattenskador Parkskolan , Åsen kylrum	275 000 kr
Miljösanering PCB, asbest	150 000 kr
Försäkringsärenden pågående, Port Betonggatan, Rdtj	190 000 kr
Uppstart kylanläggning Ishallen	72 000 kr
Taksopning av snö Åsen, Ishallen	230 000 kr
Rep av laddboxar Forum	60 000 kr
Byte av portar ambulansen	95 000 kr
Rep ventilation Betonggatan	60 000 kr
Innertak Vidsel kemisal, staket Älvåkra IP	60 000 kr

Vaktmästaruppdraget blev en ny verksamhet för bolaget under 2023. Det är totalt sett en bra lösning för koncernen då vaktmästare och fastighetsskötare kan hjälpas åt i vissa frågor vilket skapar effektivisering av uppdragen. Vi ser dock att vaktmästarna inte hinner med sina uppdrag, då det är många beställningar från verksamheten, ca 50 per vecka konstant. Vaktmästarna är en liten arbetsgrupp med 2,5 tjänster och de fasta uppdragen som SBA (Systematiskt brandskyddsarbete) för verksamheterna, medicinkörning, skiftning av sopkärl mm tar en stor del av tiden.

Intäkter på arbetsorder för investeringsarbeten har gjort att intäkterna klarar budgeten, det bidrar till att täcka kostnaderna för oplanerade insatser enligt ovan.

Bolaget har begärt kostnadstäckning för det negativa resultatet på uppdragsverksamheten.

Nyckeltal kkr	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	93 555	155 026	120 281	75 343	70 439
Rörelsemarginal %	10	5,3	5,6	15,6	13,7
Balansomslutning	181 593	195 997	194 994	186 295	187 649
Avkastning på sysselsatt kapital %	5,5	4,6	3,8	6,7	5,5
Avkastning på eget kapital %	12,7	12	10,6	20,8	20,5
Soliditet %	36,6	30,8	28,3	27,5	22,6

Mål

Enligt nya ägardirektiv antagna för 2023 så har bolaget ett antal ekonomiska mål. Följande ekonomiska mål ska eftersträvas för egna ägda bostäder och lokaler:

- * Soliditeten i bolaget ska långsiktigt uppgå till minst 20 procent.
- * Bolaget ska amortera på upptagna lån. Amorteringsnivån ska vara minst 30 procent av den totala avskrivningsnivån.
- * Avkastningskravet ska uppgå till 2 procent årligen och beräknas på det totala kapitalet. Beräkningen ska göras på resultatet efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader och övriga finansiella kostnader delat med totalt kapital.

-Soliditeten för 2023 är beräknad till 36,6

-Under 2023 har bolaget amorterat av ett lån på 14,6 mkr samt årlig amortering på övriga lån, totalt har bolaget amorterat 16,5 mkr under året. Avskrivningarna har uppgått till 4,9 mkr vilket gör att amorteringsgraden når upp till avskrivningsnivån med god marginal.

-Avkastningskravet för året är beräknad till 5,5%

Det innebär att samtliga ekonomiska mål är uppfyllda enligt ägardirektiv.

Övriga mål

Vidare gäller följande mål:

- Bolaget ska aktivt arbeta för att minska miljöbelastningen och arbeta hållbart. Genom ny teknik och planerat underhåll, kontinuerligt arbeta för att minska den totala energiförbrukningen i både ägda och förvaldade fastigheter.
- Bolaget ska arbeta för att minska utsläppen av växthusgaser genom att minska användandet av fossila bränslen i fordon och minska användandet av fordonstrafik.
- Boendemiljöer ska kännetecknas av trygghet, hållbarhet och god utomhusmiljö.
- Allmännyttan ska årligen bidra till föreningslivets utveckling i Älvsbyn. Bolaget ska upprätta en sponsringspolicy för ändamålet där hållbarhetsaspekter och jämställdhet ska beaktas. Bolaget ska årligen redovisa hur de har bidragit till att utveckla föreningslivet.

Arbetet med att minska energiförbrukningen i de kommunalt ägda fastigheterna har pågått kontinuerligt sedan 2012. De enklare och mindre kostsamma åtgärderna har genomförts medan de större åtgärderna som skulle ge mest återbetalning är svåra att genomföra då ekonomiska förutsättningar inte finns. Att tex byta ut ett ventilationsaggregat i en större byggnad skulle ge en återbetalning inom 5 år.

Bolaget har införskaffat elbilar, via en leasinglösning, i syfte att minska utsläppen och få ner både kostnader och utsläpp. Att flytta ihop fastighetsbolaget i gemensamma lokaler på byn skulle minska transporterna avsevärt och vi skulle också få en mer effektiv organisation. Varje bil som utgår från Betonggatan kör ca 6000 km/år, bolaget har nästan 20 bilar vilket innebär en enorm inbesparing av både klimat, utsläpp och tid.

En omfattande satsning på "gröna trygga miljöer" har genomförts under 2022 - 2023 på området Stigarna. Asfaltsytor har minskats, säkrare parkeringar, ny gång- och cykelväg, ny områdesbelysning med anslutning till elljusspår, planteringar, grillplatser mm. Totalt har insatserna kostat närmare 5 mkr med stöd på knappt 50% av Boverket.

En sponsringspolicy är beslutad av styrelsen och ett antal sponsringsuppgörelser har träffats under hösten 2023, policyn är publicerad på Älvsbyns Fastigheters hemsida.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång Allmänt

Under 2023 har inga nya bostäder tillförts då efterfrågan för närvarande är i balans med 504 lägenheter. Bolaget har ändå planer på att tillföra ett antal parhus på området Apeln 2 inom 3 år, för att fortsatt kunna erbjuda ett varierat utbud av hyresrätter.

Det är positivt och nödvändigt att fortsatt öka omsättningen och förbättra de ekonomiska förutsättningarna både för nyproduktion och fortsatt underhåll av våra lägenheter. Det skapar också förutsättningar för att bibehålla och helst öka invånarantalet i kommunen.

Fastighetsbolagets omsättning har fortsatt legat högt under året, detta till följd av att bolaget även hela 2023 hanterar fakturaflödet kring sim- och sporthallsbygget för kommunens räkning. Diskussioner har under året förts med bolagets största hyresgäst, Migrationsverket, beträffande framtiden i Älvsbyn, avtalsfrågor och underhållsfrågor. Arbetet med planerat underhåll och viss omflyttning inom beståndet kommer att skapa bättre förutsättningar för hanteringen av bostadsfrågorna.

Ett nytt fastighetssystem är upphandlat under året och arbetet pågår nu med implementeringen, det beräknas pågå under hela 2024.

Om och tillbyggnad av sim- och sporthallsprojektet har fortsatt varit en stor del av arbetet under året. Fastighetsbolagets arbete med sim- och sporthallen har inneburit att andra projekt och uppdrag i vissa fall har dragit ut på tiden.

Sim- och sporthallens uppstart i början av april var en succé och många lovord uttalades, ett fint bygge och en fin investering av kommunen. Fastighetsdriften har blivit mer omfattande då det är en ny och tekniskt avancerad anläggning med omfattande vattenrenings- och ventilationsanläggningar. En ny anläggning av den här storleken har oftast en del uppstartsproblem så även här, en del garantiarbeten har genomförts under året och kommer att fortsätta in på 2024.

Bolagets lägenheter och lokaler

Det planerade underhållet av bolagets lägenheter och lokaler har fortsatt. Bristen på hantverkare har gjort att en del reparationer har tagit väldigt lång tid vilket har bidragit till ökade vakanser under året.

Större åtgärder som projektet "Gröna trygga miljöer" på området Stigarna har bidragit till ett väsentlig positiv lyft på den yttre miljön, en satsning på 5 mkr, varav nästan 2 mkr finansierats via Boverket.

Innergårdarna på området Björkgatan är också en stor satsning för hyresgästerna och där fortsätter arbetet med takbyten under sommaren 2024.

Generellt så har Älvsbyns fastigheter ett gott renommé bland hyresgästerna med väl underhållna fastigheter.

Hyresförhandlingen som genomfördes år 2023 med en 1-årsuppgörelse och genererade en genomsnittlig generell hyresökning med 3,98 %. Budget för 2024 visar att kostnaderna för fjärrvärme, räntekostnader och övriga kostnadsökningar kommer att öka med nästan 27 % mellan åren 2022 - 2024 och om hyresökningarna hamnar på drygt 5% för 2024 så kommer intäkterna att öka med 8,5% under samma period. Detta är mycket bekymmersamt och det kommer att innebära att nödvändigt underhåll måste plockas bort.

Det digitala felanmälsystemet gör att vi kan följa upp vilken typ av fel vi har och omfattning. Under 2023 har ca 650 felanmälningar samt ca 180 av Migrationsverket registrerats i systemet för bostäder.

De underhållprojekt som bolaget genomfört under året på bolagets bestånd är bland annat:

Byte av plåttak Björkgatan 18 A-B	1 000 000
Gräsytor och grillplats Vetegatan	200 000
Ytskikt, målning och tapetsering av våra lägenheter	950 000
Vägg och golvmattor, samt slipning av parkettgolv	650 000
Stigarna - åtgärder inom projektet "Gröna miljöer"	2 300 000
Markåtgärder Björkgatan, kantstenar, asfalt och gräsytor	400 000
Byte av värmväxlare Storgatan 14	120 000

Kommunens fastighetsbestånd

Bolaget förvaltar de kommunala fastigheterna. I uppdraget ingår drift och underhåll men också investeringar, ombyggnationer, upprättande av kalkyler, ritningshantering och rådgivning, dvs det kommunala tekniska kontoret.

Under året har bolaget arbetat med yttre besiktning av de kommunala lokalerna i syfte att kunna lyfta in allt i det nya fastighetssystemet som bolaget upphandlat både för bolagets och ägarens behov. Vi kommer snart att kunna visa på vilket underhåll som behöver prioriteras och en ekonomisk översikt av det planerade underhållet kommer att kunna presenteras.

Under året har bolaget kunnat göra fler underhållsåtgärder inom de kommunala lokalerna då de avsatta medlen för bland annat vattenledningsbyte på Älvåkra kunnat göras betydligt billigare. När vi fick besked om att vi kunde omfördela de medlen så kunde vi göra snabba och effektiva åtgärder för verksamheterna, bland annat asfalterades gården för förskolan i Visträsk som har varit i väldigt dåligt skick.

Bolaget behöver ha större rådighet över de inom uppdragsverksamheten avsatta medlen för underhåll, såväl reparationer/avhjälpande underhåll som planerat underhåll.

Uppdraget med vaktmästartjänster för verksamheterna är över lag positivt, dock är bemanningen för

låg och verksamheterna upplever att det blir långa väntetider på beställningar. Prioriteringen är fasta uppdrag såsom medicintransporter, sop- och tvättkärlshantering samt det systematiska brandskyddsarbetet (SBA). Detta gör att det inte finns mer än ett fåtal timmar per vecka för beställningsarbeten.

För de kommunala uppdraget har antalet beställningar/vaktmästartjänster uppgått till ca 1 200 st och antalet felanmälningar till 900 st under 2023. Den ordinarie fastighetsdriften med drift, skötsel, rondering och förvaltning ingår inte i de siffrorna utan utförs kontinuerligt och tillkommer utöver de ärende som finns i E-tjänster.

Investering-, bygg-, rivnings och -underhållsprojekt

En del av de underhållsåtgärder och investeringar som har genomförts under året, beloppen är preliminära:

" Sim- och sporthall nyproduktion bedömd	pågår
" Styr och uppkoppling fastigheter	300 000
" Ugglan utrivning bassäng o återställning	pågår
" Aluminiumdörrar Älvåkraskolan och Forum	150 000
" Renovering Vidsel Sporthall	330 000
" Vidsel skola rep efter tidigare vattenskada o miljörapport	pågår
" El Selholmen	pågår
" Kraggen Ugglan	1 800 000
" Åsen renovering	pågår
" Kylkompressor Älvåkra Ishall, reparation och uppstart	265 000
" Ambulansinfarten sättning mot vägg	30 000
" Garageramp Kommunhuset/Centrumhuset	pågår
" Älvåkra skolan ny vattenledning	387 000
" Visträsk markarbete /asfaltering	300 000

Utöver det så har investeringsprojekt för verksamheternas egna anslagsäskanden kalkylerats, ritats och genomförts.

Administration, ekonomi, kommunikation och markförsäljning.

Bolaget sköter med gedigen kompetens kommunikation- och ekonomiadministration för både Älvsbyns fastigheter och för Älvsbyns Energi AB. Personaladministration och upphandlingar för bolagets och förvaltningsuppdragets behov sköter bolaget själva. Under året har upphandling av fastighetssystem varit det tongivande. Arbetet med implementering av fastighetssystemet kommer att pågå under större delen av 2024.

Ett omfattande underlag med kostnader per kvm och per verksamhet med utförliga diagram gör att kostnaderna för lokaler, drift, media och lokalvård har fortsatt som stöd till ägarens arbete prislappsmodellen och hyressättning av särskilda boenden.

Information och kommunikation via hemsidan och i sociala medier genomförs kontinuerligt och är uppskattat av Älvsbyborna.

Personal

Antalet anställda vid bolaget är för närvarande 23 personer fördelat på fastighetsskötare, vaktmästare, administrativ personal, ledning och uppdrag med tekniskt kontor. Från och med december 2022 anställdes vaktmästare med 2,5 tjänster för uppdraget verksamhetsvaktmästare.

Frisknärvaron har varit fortsatt hög under året med en närvaro totalt på 94,3 %, är positivt men ligger något lägre än tidigare år.

Under året har friskvårdssatsningen intensifierats i syfte att bibehålla en god hälsa bland medarbetarna, genom en gemensam träningstimme per vecka. Uppslutningen har varit mycket bra och satsningen kommer att fortsätta under 2024.

de ju
MK

Medelåldern är 52 år för 2023 och har därmed sjunkit med ett antal år jmf med 2022. Sjukfrånvaro totalt för året är 5,7 %. Den ökade sjukfrånvaron kan kopplas till långtidssjukskrivning.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Förväntning avseende framtida utveckling

Bolaget har behov av att omorganisera och flytt ihop verksamheterna för att få en effektivare förvaltning av både egna och förvaltade fastigheter. En ny placering centralt i Älvsbyn skapar förutsättningarna att utveckla organisationen utifrån de uppdrag bolaget nu har. Närheten till både bolagets och de kommunala fastigheterna gör att vi blir mer kostnadseffektiva, vi minskar bilkörandet vilket skapar stora tidsvinster och stor minskning av utsläppen.

Att få ihop organisationen på ett och samma ställe i centrala Älvsbyn gör också att vi tillsammans får en ökad kompetens genom ett utökat samarbete, vi gör stora tidsvinster och ett centrumnära fastighetsbolag skapar också en närhet och trygghet för kunderna.

Därför har bolaget planer på att uppföra en ny byggnad med tillhörande komplementbyggnader för bolagets behov på Apeln 2 och har därför ansökt om förhandsbesked. På fastigheten planerar vi även för att kunna bygga ett antal parhus som hyresrätter inom 3 år.

Efterfrågan på lägenheter har varit relativt konstant genom åren, dock har en liten minskning kunnat skönjas under året. Bolaget har haft i genomsnitt nio vakanser per månad över året. Lägenheter i centralt läge eller med högre standard har inga vakanser.

Ökade kostnader för el, fjärrvärme och renhållning genom taxehöjningar och ökade kostnader för räntehöjningar är delar som måste beaktas i de kommande hyresförhandlingarna.

Det utökade uppdraget med vaktmästartjänster är positivt både för fastighetsdriften och för verksamheterna då ett större helhetsgrepp kan tas för åtgärder i lokalerna. Fastighetsbolaget ser det som positivt med ett större uppdrag för ägarens räkning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Fastigheten Fluxen har tappat hyresintäkter sedan Kommunen som hyresgäst tidigare förhandlat ner hyran. Stängningen av restaurangen har gjort att efterfrågan på bostäder där har mattats av. Om kommunen lämnar lokalerna på Fluxen helt så kommer det att uppstå stora ekonomiska utmaningar för bolaget. Detta då lokalerna är byggda och anpassade för kommunens behov av allmänna ytor, vilket gör det svårt att hyra ut till någon annan utan omfattande ombyggnadskostnader.

Bolaget har behov av att göra om organisationen under året då ett antal pensionsavgångar är aktuella och tiden för en uppdaterad organisation är rätt. Vi behöver få lokaler i centrala Älvsbyn då flertalet av bolagets ägda och förvaltade fastigheter finns där. Inbesparingen av transporter, tidsvinster och miljöpåverkan är omfattande. Idag kör bolagets tjänstebilar ca 6000 km per år och bil och vi ser att transporterna kommer att minska med 80%. Att kunna effektivisera genom att nyttja bolagets tillgångar, kompetens och resurser mer effektivt är en av alla vinster vi skulle uppnå med gemensamma lokaler.

Att göra om avtalen med Migrationsverket är av stor vikt för att få spridning på eventuella uppsägningstider av avtalen. Frågan är under utredning då en eventuell minskning av Migrationsverkets bostäder skulle få stor påverkan på bolaget och även på kommunens verksamhet, som tex skolan. Diskussioner pågår med Migrationsverket och bedöms för närvarande som positiva.

Kommunala fastigheter som lider av eftersatt underhåll, kommer att bli en ekonomisk utmaning för kommunen. Fastigheter med eftersatt underhåll blir dyra i drift med återkommande avloppsstopp, uttjänt materiel, gammal utrustning som gör att det blir problem med att hitta reservdelar, ojämnt inomhusklimat, negativ energiåtgång etc - det leder till ökade driftkostnader som belastar fastighetsbolaget.

Förändring eget kapital

<i>Belopp kkr</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	4 167	833	45 559
Utdelning på extrastämman			-577
Årets resultat			6 308
Vid årets slut	4 167	833	51 290

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 14 176 (14 176 kkr).

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen och verkställande direktör föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 51 289 587, disponeras enligt föregående räkenskapsår enligt följande.

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	51 289 587
Summa	51 289 587

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	3	93 555	155 026
		93 555	155 026
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4,5,6	-64 498	-123 760
Personalkostnader	7	-14 708	-17 720
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 035	-5 315
Övriga rörelsekostnader		-	-27
Rörelseresultat		9 314	8 204
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 153	207
Räntekostnader	8	-2 023	-1 133
Resultat efter finansiella poster		8 444	7 278
Bokslutsdispositioner	9	-405	42
Resultat före skatt		8 039	7 320
Skatt på årets resultat	10	-1 732	-1 554
Årets resultat		6 307	5 766

2024062807477

Handwritten initials/signature

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,12	146 729	146 179
Inventarier, verktyg och installationer	13	401	944
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	-	3 083
		<u>147 130</u>	<u>150 206</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Uppskjuten skattefordran	16	434	672
Andra långfristiga fordringar	17	71	69
		<u>545</u>	<u>781</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>147 675</u>	<u>150 987</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Pågående arbeten för annans räkning		-	7
		<u>-</u>	<u>7</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		117	117
Övriga fordringar hos koncernföretag		5 980	3 924
Fordringar hos koncernföretag		26 834	40 128
Aktuell skattefordran		-2	175
Övriga fordringar		-	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	989	654
		<u>33 918</u>	<u>45 003</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>33 918</u>	<u>45 010</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>181 593</u>	<u>195 997</u>

2024062807478

De ida
P/K

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		4 167	4 167
Reservfond		833	833
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		44 983	39 793
Årets resultat		6 307	5 766
		<u>51 290</u>	<u>45 559</u>
Summa eget kapital		<u>56 290</u>	<u>50 559</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade överavskrivningar	20	401	592
Periodiseringsfonder	21	12 466	11 869
		<u>12 867</u>	<u>12 461</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	22		
Övriga skulder till kreditinstitut		47 054	76 586
Övriga långfristiga skulder	23	7 160	7 160
		<u>54 214</u>	<u>83 746</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		48 895	35 840
Förskott från kunder		2 449	2 400
Leverantörsskulder		1 742	3 808
Skulder till koncernföretag		1 361	1 421
Övriga kortfristiga skulder		889	639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	2 886	5 123
		<u>58 222</u>	<u>49 231</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>181 593</u>	<u>195 997</u>

2024062807479

[Handwritten signatures]

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		8 445	7 279
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	27	5 035	5 343
		13 480	12 622
Skatt		-1 317	-1 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		12 163	11 452
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		7	291
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 386	10 483
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-4 063	-2 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 721	19 642
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 464	-4 056
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		504	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 960	-4 056
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga fordringar		-2	17
Amortering av lån		-16 477	-1 700
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-577	-438
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-17 056	-2 121
Årets kassaflöde		-13 295	13 465
Likvida medel vid årets början		40 129	26 663
Likvida medel vid årets slut	28	26 834	40 128

2024062807480

Handwritten signatures and initials.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnaderna, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen,

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	15-100
- Stomme	100
- Stomkomplettering	50
- VS	50
- EI	40
- Ytskikt och vitvaror	15
- Fasad	50
- Fönster	50
- Köksinredning	30
- Yttertak	40
- Ventilation inkl styr	20
- Hiss	25
- Restpost	50
Inventarier, verktyg och installationer	2-10

Låneutgifter

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av materiell anläggningstillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing - leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasing - leasegivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkursrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde.
Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som avgiftsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

- a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas inom linjen när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkter redovisas i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förskott från kunder.

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Offentliga bidrag

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar
Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Det finns inga uppskattningar och bedömningar som haft betydande effekt på de redovisade beloppen.

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Uthyrning av eget fastighetsbestånd	37 586	35 709
Drift och underhåll av kommunens fastigheter	55 969	119 317
Summa	93 555	155 026

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsarvode	79	58
Summa	79	58

Not 5 Operationell leasing - leasegivare

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	4 401	3 841
Mellan ett och fem år	20 241	17 279
	<u>24 642</u>	<u>21 120</u>

Samtliga hyreskontrakt har en löptid på 3 år med 9 månaders uppsägning. Beräknade hyresintäkter är gjorda utifrån viss höjning av KPI.

be
SW
MK

Not 6 Operationell leasing - leasetagare

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Framtida minileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	1 154	1 629
Mellan ett och fem år	4 974	3 521
	<u>6 128</u>	<u>5 150</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 262	1 654

Samtliga leasingkontrakt kommer att löpa ut under kommande fem års period, men de kommer med sannolikhet att förlängas eller bytas ut när leasingperioden är slut.

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
Sverige	<u>23</u>	<u>19</u>	<u>27</u>	<u>21</u>
Totalt	23	19	27	21

Könsfördelning i företagsledningen

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	50%	33%
Övriga ledande befattningshavare	100%	100%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelse och VD	1 241	1 205
Övriga anställda	8 839	11 107
Summa	10 080	12 312
Sociala kostnader	4 155	5 205
(varav pensionskostnader) 1)	1 173	1 431

1) Av företagets pensionskostnader avser 427kkr (425 kkr) företagets styrelse och VD.

Not 8 Räntekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader fastighetslån	1 684	904
Övrigt	339	229
Summa	2 023	1 133

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
-Inventarier, verktyg och installationer	-192	-219
-Periodiseringsfond, årets avsättning	2 429	2 452
-Periodiseringsfond, årets återföring	-1 832	-2 275
Summa	405	-42

Not 10 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Aktuell skattekostnad	-1 494	-1 516
Uppskjuten skatt	-238	-38
	-1 732	-1 554

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Resultat före skatt	8 039	7 320
	8 039	7 320
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	-1 656	-1 508
Ej avdragsgilla kostnader	-11	-7
Förändring av uppskjuten skatt	-239	-39
Skattemässig justering för avskrivning fast egendom	-10	-18
Direktavdrag underhåll fastigheter	244	60
Övrigt	-60	-42
Redovisad effektiv skatt	-1 732	-1 554

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	238 921	237 944
-Nyanskaffningar	4 250	781
-Avyttringar och utrangeringar	-190	-43
-Omklassificeringar	1 264	239
Vid årets slut	244 245	238 921
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-92 742	-87 812
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	190	27
-Årets avskrivning	-4 964	-4 957
Vid årets slut	-97 516	-92 742
Redovisat värde vid årets slut	146 729	146 179
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	6 682	6 682
Redovisat värde vid årets slut	6 682	6 682

Not 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början och slut	317 700	305 000

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Fastighetsvärdering är gjord 2023.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	8 930	9 779
-Nyanskaffningar	34	192
-Avyttringar och utrangeringar	-3 571	-1 041
	<u>5 393</u>	<u>8 930</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 986	-8 657
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 066	1 030
-Årets avskrivning	-72	-359
	<u>-4 992</u>	<u>-7 986</u>
Redovisat värde vid årets slut	401	944

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	3 083	240
Omklassificeringar	-3 083	-240
Investeringar	-	3 083
Redovisat värde vid årets slut	-	3 083

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början och slut	40	40
Redovisat värde vid årets slut	40	40

Avser inbetalt insatskapital till Husbyggnadsvaror HBV Förening.

2024062807487

Handwritten signatures and initials.

Not 16 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2023-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	392		392
Bostads och underhållslånepost	42		42
Uppskjuten skattefordran/skuld	434		434
2022-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	623		623
Bostads och underhållslånepost	49		49
Uppskjuten skattefordran/skuld	672		672

Temporär skillnad

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
2023-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	140 048	141 949	-1 901
Bostads och underhållslånepost	-	204	-204
	140 048	142 153	-2 105
2022-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	139 498	142 519	-3 022
Bostads och underhållslånepost	-	242	-242
	139 498	142 761	-3 264

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	69	86
-Tillkommande fordringar	37	35
-Reglerade fordringar	-35	-52
Redovisat värde vid årets slut	71	69

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	115	107
Upplupna intäkter	32	31
Upplupna lönebidrag	89	66
Övriga poster	753	450
	989	654

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

	2023-12-31	2022-12-31
Antal aktier	4 167	4 167
Kvotvärde kr	1 000	1 000

Not 20 Ackumulerade överavskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Maskiner och Inventarier	401	592
	401	592

Av ackumulerade överavskrivningar utgör 20,6% (20,6%) uppskjuten skatt.

Not 21 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023	2 429	-
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	-	1 832
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018	2 085	2 085
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019	2 210	2 210
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	1 760	1 760
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	1 530	1 530
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	2 452	2 452
	12 466	11 869

Av periodiseringsfonder utgör 20,6% (20,6%) uppskjuten skatt.

Not 22 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	47 054	76 586
Övriga skulder	47 054	76 586

Not 23 Övriga långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	7 160	7 160
Redovisat värde vid årets slut	7 160	7 160

Avser inbetalda insatser i kooperativa boendet Kv Leken.

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	205	155
Upplupna löner samt semesterlöner	1 027	1 293
Upplupna sociala avgifter	323	406
Övrigt	1 331	3 269
	2 886	5 123

Handwritten signatures and initials.

2024062807489

Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För egna skulder och avsättningar	Inga	Inga

Övriga ställda pantar och säkerheter	Inga	Inga
--------------------------------------	------	------

Eventualförpliktelser

Borgensåtagande	241	237
Summa	241	237

Not 26 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Erhållen ränta	1 153	207
Erlagd ränta	-2 023	-1 133

Not 27 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	5 035	5 315
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-	28
	5 035	5 343

Not 28 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Tillgodohavande på koncernkonto	26 834	40 128

Not 29 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Älvsbyns Kommunföretag AB, org nr 556547-9218 med säte i Älvsbyns kommun, som i sin tur är ett helägt dotterföretag till Älvsby Kommun.

Av bolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 10 202 (7 738) kkr av inköpen och 65 678 (122 237) kkr av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Not 30 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:	Rörelseresultat / Nettoomsättning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Avkastning på sysselsatt kapital:	(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Genomsnittligt sysselsatt kapital
Finansiella intäkter:	Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital)
Sysselsatt kapital:	Totala tillgångar - räntefria skulder
Räntefria skulder:	Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.
Avkastning på eget kapital:	Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Soliditet:	Totalt eget kapital / Totala tillgångar

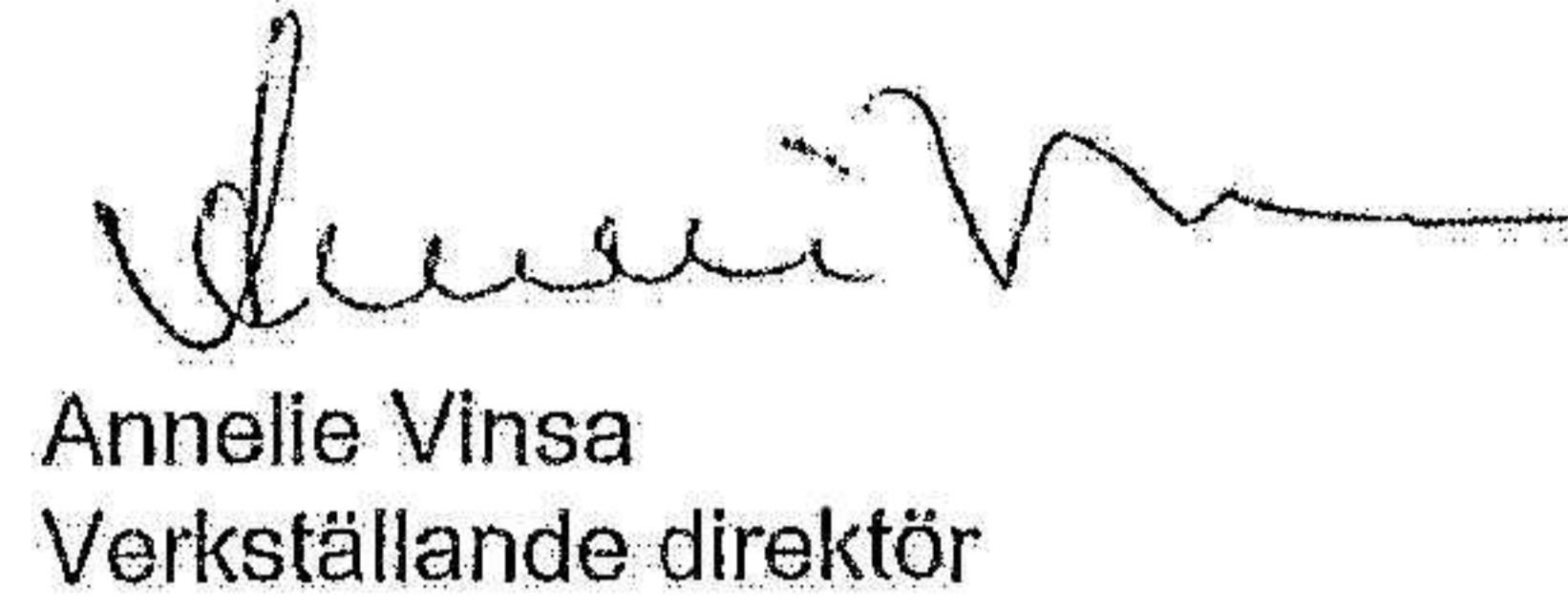
M W
M

Underskrifter

Älvsbyn 27/2 2024



Margareta Lundberg
Styrelseordförande



Annelie Vinsa
Verkställande direktör



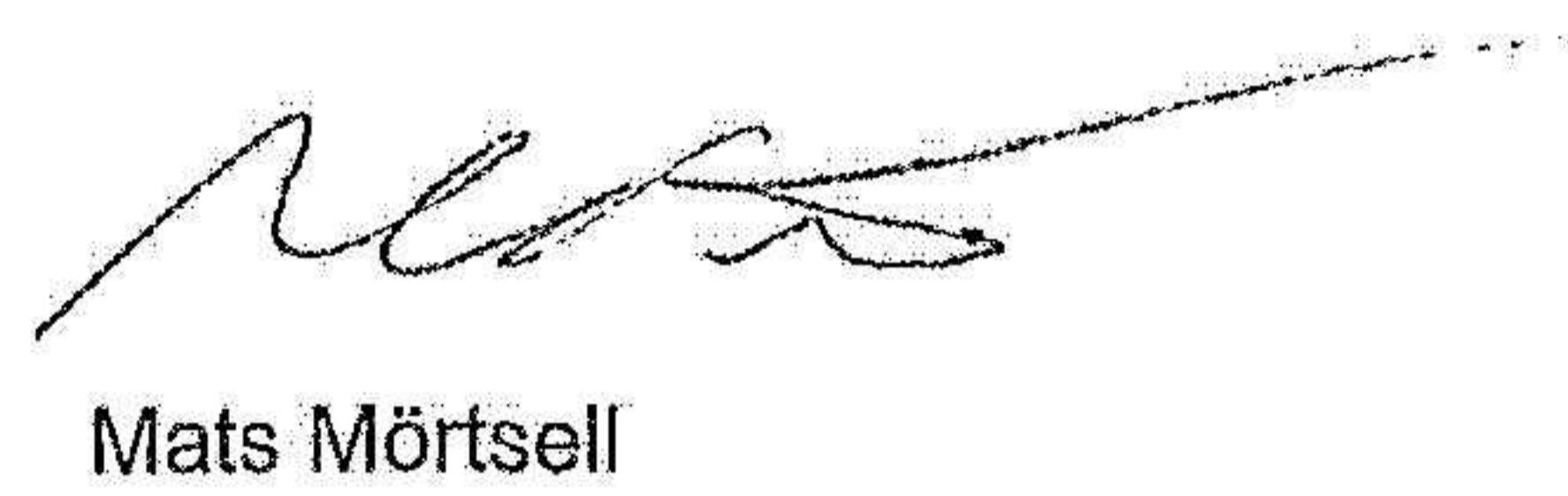
Rikard Granström



Kerstin Backman
Kerstin Backman



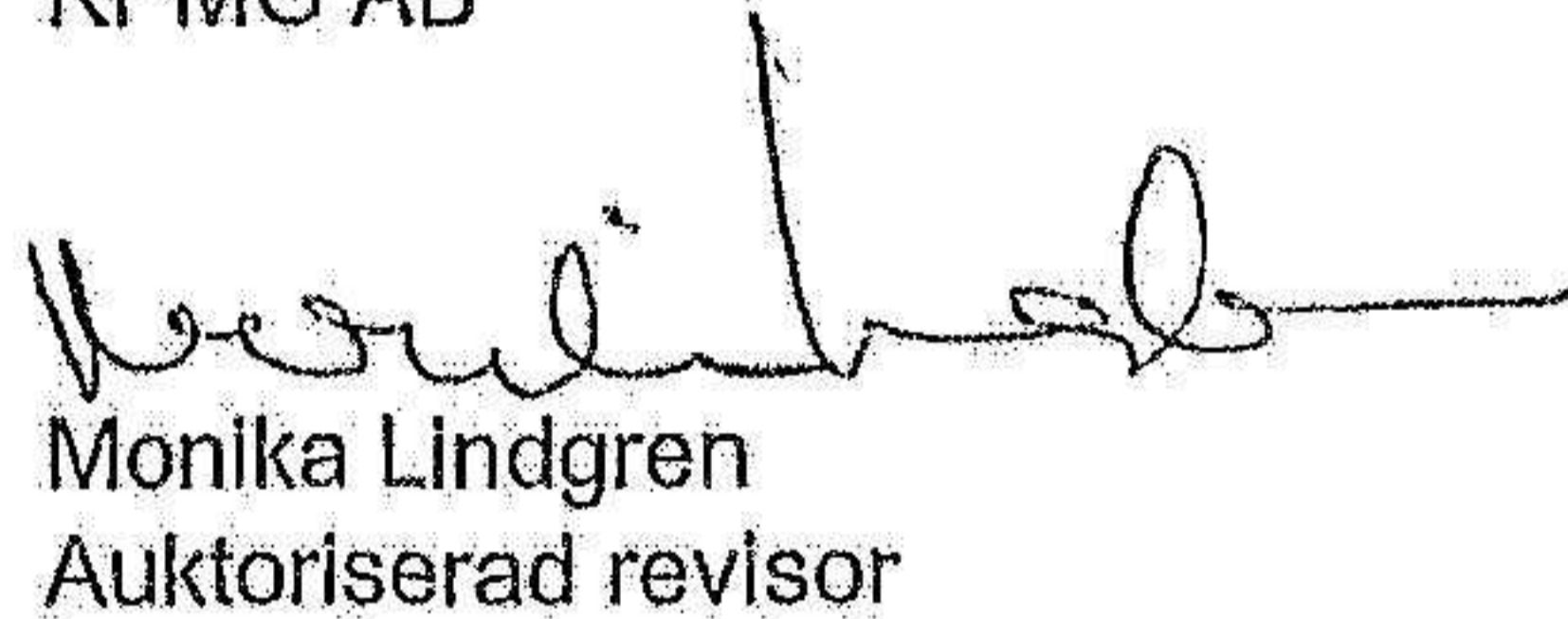
Krister Grahn



Mats Mörtzell

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/2 2024

KPMG AB



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

2024062807491

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Älvsbyns Fastigheter AB, org. nr 556529-5002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Älvsbyns Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Älvsbyns Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Älvsbyns Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Älvsbyns 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Luleå den 27 februari 2024

KPMG AB



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor