

Årsredovisning
för
Norra Dalarnas Fastighets AB

556790-6465

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg i årsredovisningen 2022

Undertecknad verkställande direktör i Norra Dalarnas Fastighets AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2023-06-15. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition av bolagets vinstmedel.

Älvdalen den 16 juni 2023



Thomas Kjellson
Vd

Styrelsen och verkställande direktören för Norra Dalarnas Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Norra Dalarnas Fastighetsaktiebolag är Älvdalens kommuns allmännyttiga bostadsbolag. Bolaget förvaltar vid ingången av året 351 lägenheter, Äldreboenden och Vårdcentraler. Bolaget har förvaltningsavtal med Norra Dalarnas Lokaler AB, Älvdalens kommun, Nordisk Renting samt MOFAST och tar genom dessa avtal hand om ytterligare ett antal fastigheter.

Bolaget har under året färdigställt produktionen av 16 hyreslägenheter i Idre. Trycket på hyreslägenheter är stabilt i hela kommunen. Bostadsmarknaden i Älvdalen står inför ett antal utmaningar då en åldrande befolkning ska tas omhand parallellt med en ökad profilering som destinationsort med en stor marknad för fritidsboende. Det ger oss en utmaning att se till att de finns viss rörlighet på bostadsmarknaden så att allmänhetens behov kan tillgodoses samtidigt som prisutvecklingen på egna hem stiger kraftigt. Expansionen gör dock tillgången på bostäder god med många objekt till salu årligen i förhållande till antalet invånare.

Under året har vi haft speciella förutsättningar med anledning av Covid. En del av detta har varit att jobba dels med våra interna rutiner men även våra hyresgästkontakter. Vi har fortsatt att förbättra vår digitala närvaro genom digital signering av hyresavtal, förbättrad elektroniska felanmälan med bland annat enklare inloggning via BankID samt ökat den digitala närvaron av fastighetsskötare.

Företaget har sitt säte i Älvdalen.

Lägenhetsbestånd allmännyttan

Vid årets början förvaltar vi 351 lägenheter. Fördelningen mellan orterna är, Älvdalen 229 lägenheter, Särna 65 lägenheter och Idre 57 lägenheter. Vid årets slut förvaltar vi 359 lägenheter, fördelning mellan orterna är Älvdalen 229 lägenheter, Särna 65 lägenheter och Idre 65 lägenheter.

Hyrer allmännyttan

Hyrorna för bostadslägenheter höjdes från 1 januari 2022 med 2,0%. Lägenheter där hushållsel ingår i hyran debiteras för hushållsel 54 kr/m². Vid hyresförhandlingar i december 2022 kom vi överens med Hyresgästföreningen att hyror höjs från 1 januari 2023 med 4,1%. Lägenheter där hushållsel ingår i hyran höjs med 3 kr /m².

Uthyrningsgrad lägenheter allmännyttan

Uthyrningsgraden har varit god. Uthyrningsgraden för hela företaget under året var 99,7 % (99,6 %).

Fördelningen mellan orterna är, Älvdalen 99,7 % (99,9 %), Särna 99,7 % (98,4 %) och Idre 100 % (99,1 %).

Årets förvaltning

Ett antal åtgärder har gjorts för att lyfta standarden på beståndet i allmännyttan. Det största av dessa åtgärder är installation av nytt låssystem på Gamla området. Fasadmålning har gjorts på Kaplansgården. Vi har även monterat solceller på ett antal tak för att jobba mot en lägre energikostnad över tid. Vi har projekterat för byte av värmeanläggningen på Torgetområdet i Särna. Samtliga fastigheter har nu anpassat och åtgärdats för att gå igenom OVK besiktningar som gjorts under slutet av 2022 och fortsätter under början av 2023. Löpande underhålls- och reparationskostnaderna har i stort varit jämförbara med föregående år, årets nivå är långsiktigt hållbar och ger oss möjligheter att ta oss an större ROT



renoveringar vilket vi står inför kommande år. Lägenheter renoveras löpande enligt underhållsplan och efter behov. En pågående upprustning av den yttre miljön pågår och fortlöper alltjämt. Inriktningen under ett antal år kommer vara att prioritera ROT-renoveringar vilka sker löpande under året. Ett utökat fokus kommer vara på Gamla området. Vitvaror har bytts löpande enligt underhållsschema och efter behov. Då vi anställt en egen målare har tempot ökat för antalet lägenheter vi målat och tapetserat, något vi fortsätter förbättra.

Vi har under ett antal år sett en positiv utveckling på hyresmarknaden i framförallt Älvdalen, utvecklingen har till viss del bromsat in men marknaden bedöms ändå som stabil. Vi känner att vi hittat en bra balans i vår verksamhet som ger oss långsiktighet i det vi gör. Beståndet är nu centraliserat och väl sammanhållet. Det ger oss förutsättningar att arbeta mer effektivt med fastighetsskötsel och uthyrning. Vi har under året även sett över obrukade ytor för att kunna hyra ut dessa, ett arbete som fortsätter för att tillgodose hyresgästernas behov. Ett arbete har påbörjats för att inventera och byta ut gammal utrustning i våra storkök. Arbetet kommer vara pågående under ett antal år framöver. På vårdcentralen i Älvdalen har renoveringar utförts av ett omklädnings och duschrum samt att en central tvättstuga för hyresgästen personal tillskapats.

Vi har satt en ny förvaltningsorganisation vilket ska ge en jämnare service genom att öka vår närhet i Särna och Idre, organisationsförändringen är genomförd och resultat därav kommer bli synbart under kommande år. Vi har under året utökat arbetet med energieffektiviseringar. Ett arbete som ska intensifieras för att motverka ökande kostnader avseende energi. Arbetssätt och tekniska hjälpmedel fortsätter utvecklas för att jobba med arbetstoppar och utjämna arbetsbelastningen och möjliggöra dessa åtgärder.

Personal

Vid årets början har bolaget 35 personer tillsvidareanställda. Under året har personalstyrkans sammansättning förändrats och vid årets slut är 33 personer tillsvidareanställda. Medeltal anställda under året är 35,8 personer, varav 20,6 är kvinnor.

Fördelningen inom respektive yrkeskategori är lokalvården 19 medarbetare, fastighetsskötsel 10,8 medarbetare och administration och projektledning 6 medarbetare.

Genom förvaltningsavtal köper systerbolaget Norra Dalarnas Lokaler AB en stor del av dessa personalresurser. Fordelningen är 8,2 årsarbetare i fastighetsbolaget och 27,6 årsarbetare i lokalbolaget.

Tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet

Bolaget är skyldig att till kommunens miljökontor rapportera om stationär kylvärmepumpanläggning.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Norra Dalarnas Fastighets- och Infrastruktur AB, org nr 556959-1513, som i sin tur är ett av Älvdalens kommun, org nr 212000-2197, helägt bolag.

Styrelse

Ledamöter

Daniel Nyström ordf.
Henrik Skottheim
Kent Eriksson
Leonard Persson
Kenneth Upphagen

Suppleanter

Patrik Samuelsen
Anders Högberg
Ulla-Britt Emanuelsson
Carl-Arvid Dahlrot
Bo Olsson

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige.

HS LH K. Eriksson UB R SSL

Revisorer

Ordinarie

Slott Sofie Lindberg,
auktoriserad revisor, Qrev AB

Lennart Hjelm

Suppleant

Anders Hvittfeldt,
auktoriserad revisor, Qrev AB

Trång Lars Johansson

Revisorerna är valda av årsstämman 2022-06-14.

Lekmannarevisorer är utsedda av kommunfullmäktige.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	68 522	64 952	63 281	61 506	61 554
Resultat efter finansiella poster	1 947	5 349	6 759	2 566	-6
Antal anställda	36	35	33	36	37
Balansomslutning	231 160	214 885	209 911	206 481	203 080
Avkastning på eget kap. (%)	2,4	6,7	8,9	3,6	neg
Avkastning på totalt kap. (%)	1,5	2,9	3,7	1,8	0,0
Soliditet (%)	35,3	37,4	36,3	34,2	33,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	76 031 482	4 237 981	80 369 463
Disposition enligt beslut av årsstämman:		4 237 981	-4 237 981	0
Årets resultat			1 546 130	1 546 130
Belopp vid årets utgång	100 000	80 269 463	1 546 130	81 915 593

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	80 269 463
årets vinst	1 546 130
	81 815 593

disponeras så att
i ny räkning överföres

81 815 593

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

Handwritten signatures and initials:
HS, LL, X, [unclear], QV, TL, SR

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	68 521 977	64 951 743
Övriga rörelseintäkter	3	882 552	946 644
		69 404 529	65 898 387
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-8 992 779	-6 022 638
Taxebundna kostnader	4	-14 481 747	-13 953 268
Fastighetsskatt		-342 874	-287 758
Övriga lokal- och fastighetskostnader	5	-12 436 935	-10 551 282
Övriga externa kostnader		-2 126 963	-1 638 572
Personalkostnader	6	-20 527 942	-19 339 756
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 168 146	-6 864 180
Övriga rörelsekostnader	7	0	-1 014 000
Summa rörelsens kostnader		-66 077 386	-59 671 454
Rörelseresultat	8	3 327 143	6 226 933
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70 354	26 743
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 450 477	-904 193
		-1 380 123	-877 450
Resultat efter finansiella poster		1 947 020	5 349 483
Resultat före skatt		1 947 020	5 349 483
Skatt på årets resultat	9	-400 890	-1 111 502
Årets resultat		1 546 130	4 237 981

HS [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	202 502 456	189 818 820
Inventarier, verktyg och installationer	11	767 961	726 672
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	21 405 345	14 432 138
		224 675 762	204 977 630
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	40 000	40 000
Uppskjutna skattefordringar	14	1 155 430	1 046 059
Andra långfristiga fordringar	15	100 630	78 488
		1 296 060	1 164 547
Summa anläggningstillgångar		225 971 822	206 142 177
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		181 610	182 250
		181 610	182 250
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		96 219	9 116
Fordringar hos koncernföretag	8	680 763	804 771
Fordringar hos Älvdalens kommun	8	2 867 273	7 075 675
Aktuella skattefordringar		1 008 302	82 529
Övriga kortfristiga fordringar		57 819	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 349 136	583 148
		6 059 512	8 555 239
<i>Kassa och bank</i>		13 152	4 877
Summa omsättningstillgångar		6 254 274	8 742 366
SUMMA TILLGÅNGAR		232 226 096	214 884 543

HS [Signature] A. [Signature] DV Th [Signature]

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000 100 000
100 000 100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

80 269 463 76 031 482

Årets resultat

1 546 130 4 237 981

81 815 593 80 269 463

Summa eget kapital

81 915 593 80 369 463

Långfristiga skulder

17, 18, 19

Övriga skulder till kreditinstitut

101 300 000 82 800 000

Skulder till koncernföretag

8 6 913 152 6 913 152

Summa långfristiga skulder

108 213 152 89 713 152

Kortfristiga skulder

18

Skulder till kreditinstitut

24 500 000 29 700 000

Leverantörsskulder

5 132 881 4 377 870

Skulder till Älvdalens kommun

8 2 485 731 2 320 589

Aktuella skatteskulder

0 397 312

Övriga kortfristiga skulder

2 334 787 1 280 099

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20 7 643 952 6 726 058

Summa kortfristiga skulder

42 097 351 44 801 928

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

232 226 096 214 884 543

HS
Per H. Fredriksson
Per Th
SS

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år med undantag för redovisningen av låneskulder. Från och med 2020 redovisas skulder med förfallodag inom 12 månader från bokslutsdagen som långfristig endast om det finns juridiskt bindande avtal om förlängning innan bokslutsdagen. Jämförelseårets siffror har anpassats.

Intäktsredovisning

Hyror

Hysesintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Intäkterna redovisas netto efter avdrag för moms och rabatter.

Tjänsteuppdrag

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Andra typer av intäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

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.

Anläggningstillgångar

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

HS Lin R. God RV Th 522

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.
Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Bostadsbyggnader	
Stommar, fasader, fönster och yttertak	50 år
Vitvaror	15 år
Värmesystem, ledningar mm	40 år
Servicebyggnader	
Stommar, fasader, fönster och yttertak	50 år
Kök och invändig interiör	25 år
Ledningssystem för värme, vatten och avlopp	30 år
Markanläggningar	20 år
Fibernät	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Materiella 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, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. För de bostadsfastigheter som förvärvades 2010 har anskaffningsvärdet inte delats upp på komponenter. De fastigheter som förvärvats 2014 och senare år har, liksom tillkommande investeringar på äldre fastigheter delats upp i komponenter. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

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.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av 97 procent av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

HS [Signature] [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar:

Kortfristiga ersättningar i företaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning:

I företaget förekommer endast avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Resultatet belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Ersättningar vid uppsägning:

Ersättningar vid uppsägning utgår då företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

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



Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Intäkter brutto:		
Förvaltningstjänster	20 713 219	18 745 752
Bostäder	22 132 776	21 379 792
Lokaler	25 480 198	24 797 595
Övrigt	622 942	515 354
	68 949 135	65 438 493
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-66 053	-96 943
Lokaler	-140 673	-182 540
Övrigt	-65 520	-44 601
	-272 246	-324 084
Avgår hyresrabatter:		
Bostäder	-154 912	-162 665
	-154 912	-162 665
Summa	68 521 977	64 951 743

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Ersättning från hyresgäster	151 510	345 878
Externt sålda tjänster	340 564	192 538
Anställningsbidrag	390 477	408 229
	882 551	946 645

Not 4 Taxebundna kostnader

	2022	2021
Vatten	-3 154 576	-3 046 247
El	-4 530 003	-3 873 764
Värme	-3 783 212	-4 023 888
Sophantering	-1 816 037	-1 731 985
Sotning	-482 895	-576 976
Kabel-TV	-461 241	-455 078
Försäkring	-253 783	-245 330
	-14 481 747	-13 953 268

HS Ben H. Grot DV R esz

2023062022357

Not 5 Leasingavtal

Utöver det egna fastighetsbeståndet förvaltar bolaget genom hyreskontrakt fr o m 2014-08-01 även två fastigheter, belägna i Särna respektive Älvdalen, vilka främst omfattar vårdcentraler och äldreboenden. Hyresavtalen löper fram till 2024-03-31 respektive 2034-09-30. Båda avtalen är indexreglerade. För hyresavtalet i Älvdalen finns ett par optioner. Enligt avtalet ökar indexuppräkningsen av hyran fr o m 2024-10-01. Bolaget har en möjlighet att förvärva fastigheten. Bolaget har inga leasingavtal i övrigt. Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 5 278 802 (f år 5 142 178) kronor.

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

	2022	2021
Inom ett år	5 723 129	5 313 476
Senare än ett år men inom fem år	7 241 977	10 689 958
Senare än fem år	12 188 559	13 689 724
	25 153 665	29 693 158

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen av hyrda fastigheter/lokaler samt bilar. Bolaget har inga icke uppsägningsbara hyresavtal med hyresgäster.

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	20,6	18,0
Män	15,6	17,0
	36,2	35,0
Löner och andra ersättningar		
Löner till anställda och styrelsearvoden	14 268 454	13 441 561
	14 268 454	13 441 561
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal*	5 463 637	5 248 688
	5 463 637	5 248 688
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	19 732 091	18 690 249
* Varav pensionskostnader	820 804	880 206
	820 804	880 206

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Utrangeringar byggnadskomponenter	0	1 014 000
	0	1 014 000

Handwritten signatures and initials:
H S E R X. S M D U T H S M

Not 8 Transaktioner med närstående

Uppgifter om moderföretaget:

Moderföretaget Norra Dalarnas Fastighets- och Infrastruktur AB avlämnar koncernredovisning.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag:

Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag inkl Älvdalens kommun och Älvdalen Vatten och Avfall AB. Belopp anges i tkr.

	2022	2021
Hysesintäkter från Älvdalens kommun	23 896	23 249
Försäljning av förvaltningstjänster Älvdalens kommun	3 734	2 951
Försäljning av förvaltningstjänster Norra Dalarnas Lokaler AB	15 435	14 176
Hyrda lokaler från Norra Dalarnas Lokaler AB	-818	-796
Inköp av förvaltningstjänster Norra Dalarnas Fastighets- och Infrastruktur AB	-70	-65
Inköp vatten- och avfallstaxor Älvdalen Vatten och Avfall AB	-6 113	-4 303
Övriga inköp Älvdalens kommun	-993	-706
	35 071	34 506

Lån från närstående

Bolaget har ett lån motsvarande 6 913 tkr per 2022-12-31 och per 2021-12-31 från Norra Dalarnas Fastighets- och Infrastruktur AB.

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-510 261	-818 015
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	109 371	-293 487
Totalt redovisad skatt	-400 890	-1 111 502

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 947 020		5 349 483
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-401 086	20,60	-1 101 993
Ej avdragsgilla kostnader		-2 112		-2 898
Justering avseende skatt för föregående år		2 308		
Avstämning av skatteeffekt av temporära skillnader tidigare år				-12 288
Skatteeffekt av temporära skillnader				5 677
Redovisad effektiv skatt	20,59	-400 890	20,78	-1 111 502

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

2023062022358

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	235 255 426	232 636 946
Inköp	4 974 982	3 721 069
Försäljningar/utrangeringar	-13 125	-1 300 000
Omklassificeringar	14 432 138	197 411
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	254 649 421	235 255 426
Ingående avskrivningar	-45 436 606	-39 294 174
Försäljningar/utrangeringar	13 125	286 000
Årets avskrivningar	-6 723 484	-6 428 432
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 146 965	-45 436 606
Utgående redovisat värde	202 502 456	189 818 820
Bokfört värde mark	5 977 783	5 377 783
	5 977 783	5 377 783

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 563 246	6 613 246
Inköp	485 951	0
Försäljningar/utrangeringar	-550 710	-50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 498 487	6 563 246
Ingående avskrivningar	-5 836 574	-5 425 826
Försäljningar/utrangeringar	550 710	25 000
Årets avskrivningar	-444 662	-435 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 730 526	-5 836 574
Utgående redovisat värde	767 961	726 672

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 432 138	295 621
Under året nedlagda kostnader	21 405 345	14 333 928
Under året genomförda omfördelningar	-14 432 138	-197 411
Utgående nedlagda kostnader	21 405 345	14 432 138
Utgående redovisat värde	21 405 345	14 432 138

HP [Signature] [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående redovisat värde	40 000	40 000

Not 14 Uppskjuten skatt

Skillnanden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av:

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran för temporär skillnad mellan redovisat värde och skattemässigt värde för byggnader	1 155 430	1 046 059
	1 155 430	1 046 059

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 488	79 231
Tillkommande fordringar	64 674	
Avgående fordringar, amorteringar	-42 532	-743
Utgående fordringar	100 630	78 488
Utgående redovisat värde	100 630	78 488

Samtliga långfristiga fordringar regleras inom fem år.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga poster	1 349 136	583 148
	1 349 136	583 148

Not 17 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	0	30 000 000
	0	30 000 000

KS *[Signature]* V. *[Signature]* DV *[Signature]* R *[Signature]* S *[Signature]*

Not 18 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 125 800 000 (112 500 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	101 300 000	82 800 000
	101 300 000	82 800 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	24 500 000	29 700 000
	24 500 000	29 700 000

Not 19 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Garantiförbindelse	241 780	246 365
	241 780	246 365

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	224 190	74 352
Upplupna löner och semesterlöner	1 940 972	2 099 782
Upplupna sociala avgifter och pensionskostnader	360 856	573 692
Förutbetalda hyresintäkter	1 674 073	1 612 709
Övriga poster	3 443 861	2 365 523
	7 643 952	6 726 058

Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

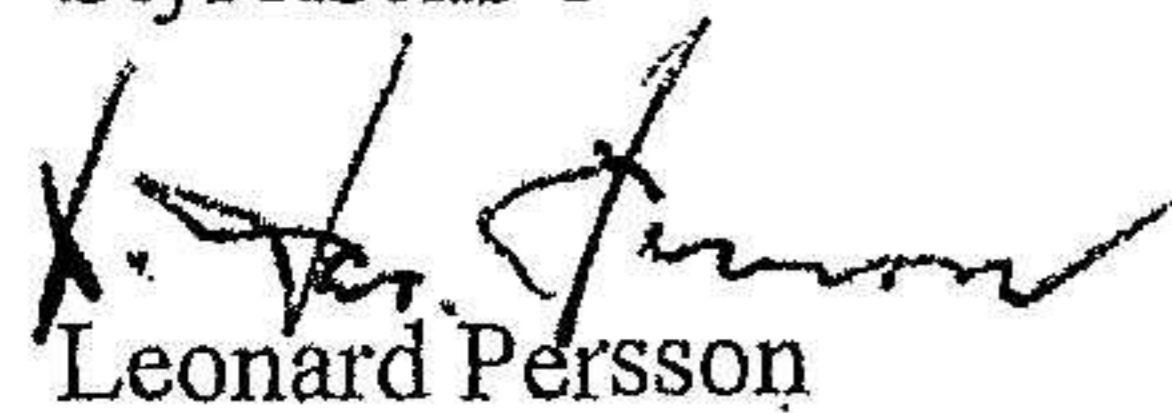
	2022-12-31	2021-12-31
Utrangeringar av byggnadskomponenter och inventarier	0	1 039 000
	0	1 039 000

HP Ah K DV TR SS

Älvdalen den 8 mars 2023



Daniel Nyström
Styrelsens ordförande



Leonard Persson



Kenneth Upphagen



Henrik Skottheim

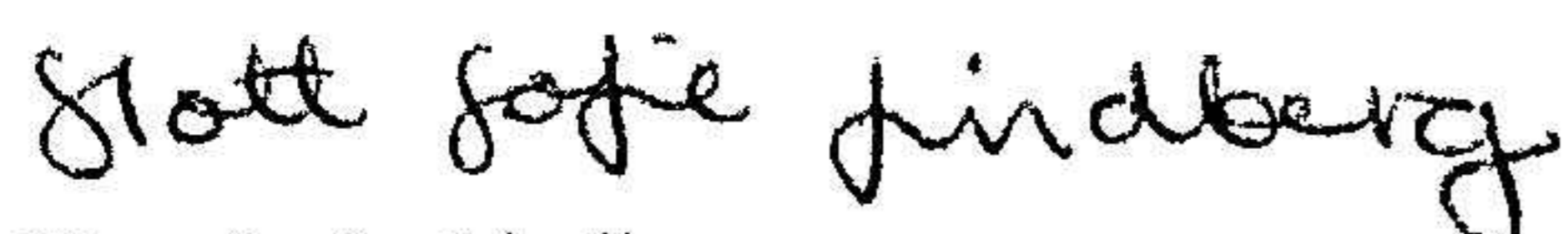


Kent Eriksson



Thomas Kjellson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2023



Slott Sofie Lindberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Norra Dalarnas Fastighets AB
Org.nr. 556790-6465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Norra Dalarnas Fastighets AB för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

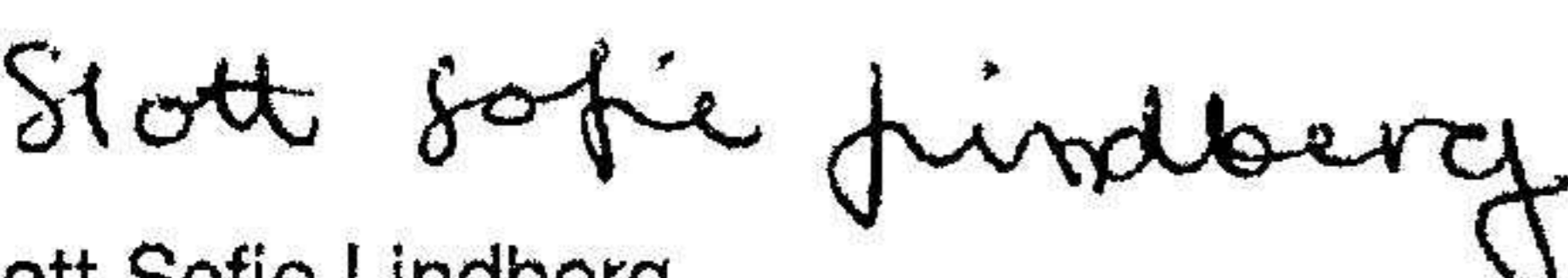
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Mora den 14 april 2023


Slott Sofie Lindberg
Auktoriserad revisor