

ÅRJÄNGS BOSTADS AB

Styrelsen och verkställande direktören för

Årjängs Bostads AB

Org nr: 556526-2259

får härmed avge

Årsredovisning

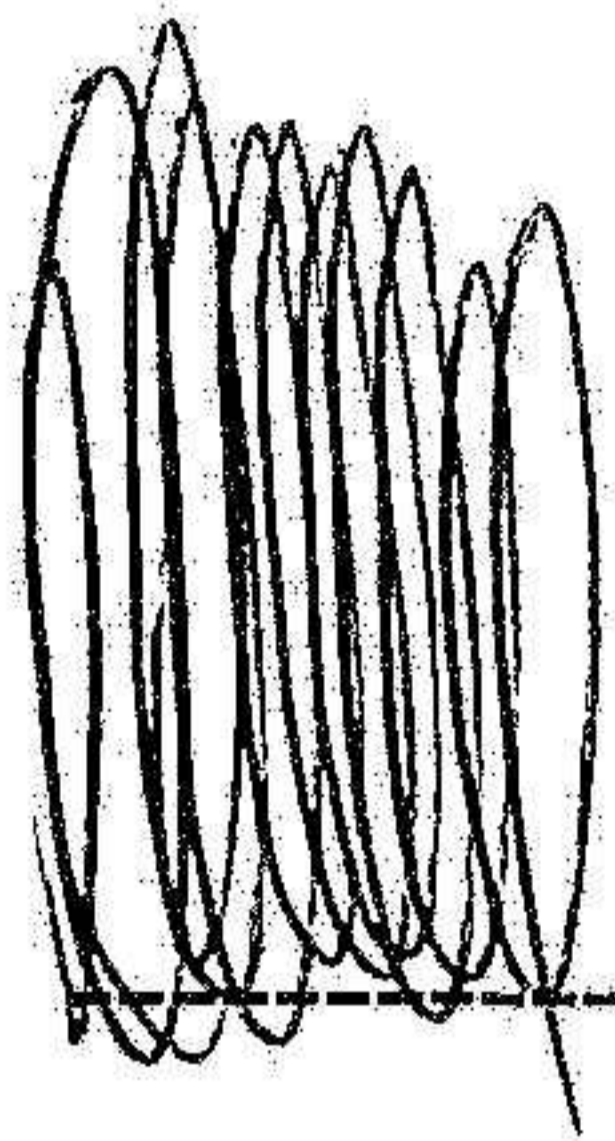
för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022

1 - 15

Fastställelseintyg i årsredovisning

Undertecknad verkställande direktör i Årjängs Bostads AB, 556526-2259, intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-03-29. Årsstämman beslöt att den under året uppkomna förlusten och balanserat resultat skulle balanseras i ny räkning.

Årjäng den 2023-06-12



Niklas Hammar, vd

Innehåll

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2022	3
Väsentliga händelser 2022.....	4
Ekonomi	5
Uthyrningssituationen	5
Hysesförhandling	5
Framtiden	6
Årsredovisning	7
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12

25

Styrelsen och den verkställande direktören för Årjängs Bostads AB får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Om inte annat anges redovisas alla belopp i tusenkronor (tkr).

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2022

Verksamhet

Årjängs Bostads AB är ett kommunalt bostadsaktiebolag som ägs till 100 % av Årjängs kommun. Verksamheten i bolaget består av att äga, förvalta och utveckla fastigheter, som inrymmer bostäder, ett hotell ett antal lokaler. Bolaget har också uppdraget att förvalta stora delar av kommunens fastighetsbestånd, för vilket förvaltningsersättning erhålls.

Årjängs Bostads AB skapar ändamålsenliga, trygga och trivsamma miljöer för de som bor, verkar och vistas i Årjängs kommun. Bolaget intar en aktiv roll som kommunens resurs i fastighets- och bostadsförsörjningsfrågor.

Under året färdigställdes 39 nya lägenheter och en lokal. Under utgången av år 2022 förvaltade bolaget totalt 994 lägenheter och 36 lokaler, varav ett hotell.

Fastigheterna är belägna i Årjängs och Töcksfors tätorter och samtliga lägenheter upplåtes med hyresrätt.

Bolagets styrelse består av följande personer:

Ledamöter

Stefan Norman, ordförande
Daniel Markstedt, vice ordförande
Siv Ögren
Bo Eriksson
Börje Liviken

Suppleanter

Mårten Karlsson
Lennart Bryntesson
Roger Eriksson
Benny Moberg
Magnus Andreasson

Verkställande direktör

Bolagets verkställande direktör är Niklas Hammar, som började sin anställning 1 juli 2021.

Revisorer

Linus Sandberg, auktoriserad revisor, Grant Thornton
Göte Persson, lekmannarevisor

Revisorssuppleanter

Kenneth Christoffersson, lekmannarevisor


Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till SABO, Fastigo samt HBV inköpsorganisation.

Försäkringsvärde

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

Finansiering

Bolagets totala låneomslutning är 425.000.000 kronor. Samtliga lån är upptagna med kommunal borgen. 

Väsentliga händelser 2022

Inflyttning i de 39 lägenheter som färdigställts på Trollstigen i Årjäng skedde under våren. Samtliga lägenheter är nu uthyrda.

ROT-renovering av flerfamiljshus på Bögatan 2 var klart efter semestern 2022 och inflyttning skedde 1 september.

Bolagets fastighetsbestånd har under 2022 värderats av extern fastighetsvärderare (Svefa) för att säkerställa att bokfört värde håller sig inom marknadsvärde för fastigheterna. Extern värdering genomförs planerat var tredje år. Bedömt marknadsvärde uppgår enligt denna till 670 Msek. Som en följd av värdejämforeser har nedskrivning gjorts med 30,9 Msek. Återföring av tidigare nedskrivningar med 8 Msek och uppskrivning med 22 Msek har gjorts i samband med denna värdering.

Fasadbyte har under året fortsatt på Prästgårdsområdet i Årjäng. Arbetet med fasadbyte på Prästgården i Årjäng och på Bögatan i Töcksfors påbörjades 2018 och kommer slutföras under våren/sommaren 2023.

Målning och utbyte av dåliga delar av fasader har slutförts på Mellanås under året. Hela området har nu fått en uppfräschning av fasaderna.

Målning och byte av panel pågår på gamla Gärdesgatan och kommer att slutföras under 2023.

Arbete med cykelförråd, lekplatser och utemiljö har fortsatt under 2022 i både Årjäng och Töcksfors. Utemiljön har färdigställts vid Solängen och boulebanor med anslutning till Solängen och Solgården har utförts i samarbete med Årjängs kommun.

Boulebanor och uteplats har färdigställts vid Kvarnåsen och Trollstigen i samarbete med Årjängs kommun.

Tre lekplatser har färdigställts i Årjäng under året; Trollstigen, Järnvägsgatan 2 och Järnvägsgatan 3.

Arbetet med miljö och energieffektivisering med bland annat utbyte av armaturer har fortsatt under 2022. System för invändig rening, och därmed bättre verkansgrad, av det största värmesystemet i Årjäng har monterats. Fönsterbyte planeras under kommande år.

Bolaget har fortsatt en högre vakansnivå än före pandemin, men trenden ser ut att vara en långsam återgång till lägre nivåer.

Ekonomi

Årets resultat efter skatt uppgår till -16 975 tkr.

Genomsnittsräntan 2022 uppgick vid årets utgång till 1,75 % med en räntebindning på 2,42 år, jmf 2021 då motsvarande var 0,60% och 1,96 år.

Uppskjuten skatt har belastat årets resultat med 1 313 tkr.

Avkastningskravet där resultat före finansiella poster ska överstiga 2,5% av balansomslutningen har inte uppfyllts. Avkastningen uppgick till -1,9 %.

Uthyrningssituationen

Uthyrningsgraden var 93,3% i snitt under 2022. Det innebär en vakansgrad på 6,7%, vilket är en försämring mot föregående år (4,5%). Höjningen av vakansnivån har ett mycket starkt samband med pandemin. En långsam återgång till minskad vakansnivå sker nu.

Medelantalet personer i bostadskön per månad 2022 var 9, (23 under 2021).

Omflyttningen inom kommunen är fortsatt relativt hög. Väntetiden är nu betydligt kortare än de tidigare ca 6 månader. Antalet in och utflyttningar i beståndet var 442 under året (405 under 2021). Den högre siffran i år jämfört med 2021 förklaras till stor del av inflyttning på Trollstigen.

Hyresförhandling

Hyresnivån för bostäder fastställs genom årlig förhandling med Hyresgästföreningen. Inför årets förhandling hade parterna enats om en ny förhandlingsmodell som senare tolkades mycket olika av parterna. Vi blev trots detta tillslut överens med Hyresgästföreningen om årets hyreshöjning. Som alla vet så är det en mycket speciell tid med extrema kostnadsökningar, hög inflation, höga elpriser och stigande räntor. Vi kan inte ta ut de hyreshöjningar vi skulle behöva för att kompensera för detta fullt ut. Vi har flyttat fram större kostnadskrävande jobb och istället tidigarelagt planerade jobb som ger kostnads och energibesparingar.

Årets hyreshöjning blev 5,2% med start från 1/3. Vi har ingen retroaktiv höjning från 1/1. Detta ger en hyreshöjning på 4,3% i snitt över helåret. Bögatan 2 och Trollstigen får en reducerad hyreshöjning (3,9%) också från 1/3, då Bögatan 2 fick ny hyra under 2022 och Trollstigen har s.k. presumtionshyra.

18

Framtiden

Bostadsbeståndet inom Årjängs Bostads AB är i behov av utveckling som fortsatta underhållsinsatser i det befintliga fastighetsinnehavet samt om behov framöver skulle uppstå - nybyggnation.

Yttre miljö kommer att ses över på alla områden men framförallt så blir det ett större projekt på Prästgårdsområdet efter att de sista fasaderna blir klara under 2023. Detta projekt kommer att fördelas över 3 - 4 år.

Byte av fönster på Storgatan 24 är planerat under 2023. Fas 1 är avropat enligt avtal.

Energi och miljöbesparande projekt har under flera år genomförts i bolaget bl.a. i form av utbyte av gamla armaturer till nya LED. Underhållsarbete och investeringar som syftar till energibesparingar kommer fortsätta och intensifieras under kommande år. Omprioriteringar har gjorts i investeringsplanen och energibesparande projekt har tidigare lagts samtidigt som ett par större ROT-projekt har senarelagts.

Värmesystemsrening i likhet med den som installerats på Hällan monteras på fler områden efter utvärdering.

Solceller kommer att monteras löpande. Projekt pågår med inventering och prioritering av vilka fastigheter som är bäst lämpade.

Vattenrening/värmebesparing kommer monteras i de två största tvättstugorna i ÅBABs bestånd under Q2 2023. Syftet är både att spara energi och hjälpa till med rening av bl.a. mikroplaster.

Vi kommer att installera ett pilotsystem med uppkopplade brandvarnare för att öka tryggheten för våra hyresgäster och minska risken för allvarigare brandskador. Detta kan även på sikt minska våra försäkringskostnader.

Bolaget har sedan tidigare tecknat en avsiktsförklaring och anslutit sig till Allmännyttans Klimatinitiativ.

Klimatinitiativets övergripande mål är:

En fossilfri allmännytta senast 2030.

30% lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

Årsredovisning

Verksamhetsår	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Resultat							
Omsättning	75 183	74 406	71 837	69 520	68 401	67 882	66 857
Rörelsens kostnader	-84 949	-60 840	-66 320	-57 381	-58 204	-55 209	-82 598
Finansnetto	-5 894	-6 811	-8 424	-8 059	-8 006	-7 747	-7 258
Uppskjuten skatt	-1 313	-1 365	-1 202	-918	-537	-1 583	3 583
Bokslutsdispositioner							
Skatt							
Resultaträkning	-16 973	5 390	-4 109	3 162	1 654	3 343	-19 416

Balansräkning

Anläggningstillgångar	474 132	465 035	423 337	394 334	361 891	361 990	356 198
Omsättningstillgångar	31 475	39 579	29 737	34 793	29 371	22 577	29 406
Tillgångar	500 607	504 614	453 074	429 127	391 262	387 567	385 604
Eget kapital	59 852	54 827	49 438	42 346	39 183	37 529	34 186
Soliditet i %	12	10,9	10,9	9,9	10,0	9,7	8,9
Fritt eget kapital	5 208	21 673	15 774	8 192	4 520	2 356	-1 497

Lägenhetsredovisning vid årets utgång

Bostadslägenheter antal	994	955	955	934	934	944	944
Vakanser antal	49	47	24	7	6	8	21
Vakanser uttryckt i %	4,9	4,9	2,5	0,7	0,6	0,8	2,2

Arjängs Kommuns borgensåtagande

Fastighetslån	425 000	425 000	379 000	369 000	337 000	337 000	337 000
Bokförda fastighetsvärden	470 686	387 373	387 271	349 660	349 483	358 231	352 275
Extern värdering	669 600		530 300	535 200			438 800

Förslag till disposition beträffande bolagets resultat

Styrelsen föreslår att årets förlust -16 974 628 kronor samt balanserat resultat 22 183 002 kronor tillsammans 5 208 374 kronor disponeras enligt följande.

Balanseras i ny räkning 5 208 374 kronor.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	2022	2021
Nettoomsättning	2	74 427	71 350
Aktiverat arbete för egen räkning	2	462	171
Övriga rörelseintäkter	2	293	2 885
		75 182	74 406
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-35 050	-36 594
Personalkostnader	4	-15 531	-14 363
Av- och nedskrivningar materiella anläggningstillgångar	5	-34 369	-9 883
Rörelseresultat		-9 768	13 566
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och likn. resultatposter	6	324	147
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-6 218	-6 958
Resultat efter finansiella poster		-15 662	6 755
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		-15 662	6 755
Uppskjuten skatt		-1 313	-1 365
Aktuell skatt		0	0
Årets resultat		-16 975	5 390

63

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	470 686	387 373
Inventarier, verktyg och installationer	9	2 201	2 513
Pågående nyanläggningar	10	1 205	75 109
		474 092	464 995
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	40	40
		40	40
Summa anläggningstillgångar		474 132	465 035
Omsättningstillgångar			
Varulager		312	302
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		2 095	1 084
Övriga fordringar		367	138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 072	619
		4 534	1 841
Kassa och bank		26 630	37 436
Summa omsättningstillgångar		31 475	37 436
SUMMA TILLGÅNGAR		505 608	504 614

Balansräkning

Belopp i tkr **2022** **2021**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (700 aktier)	7 000	7 000
Reservfond	1 400	1 400
Uppskrivningsfond	46 244	24 754
	54 644	33 154

Fritt eget kapital

Aktieägartillskott	33 200	33 200
Balanserat resultat	-11 017	-16 917
Årets resultat	-16 975	5 390
	5 208	21 673

Summa eget kapital	59 852	54 827
---------------------------	---------------	---------------

Avsättningar

Avsättningar för pensioner		75	75
Uppskjuten skatt	12	5 839	4 526
		5 914	4 601

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	425 000	425 000
		425 000	425 000

Kortfristiga skulder

Förskottsbetalade hyresintäkter		5 032	4 147
Leverantörsskulder		4 798	12 964
Övriga skulder		985	394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	4 027	2 681
		14 842	20 186

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		505 608	504 614
---------------------------------------	--	----------------	----------------

Rapport över eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Uppskriv- ningsfond</i>	<i>Balanse- rad vinst</i>
Vid årets början	7 000	1 400	24 754	21 673
Uppskrivning			22 000	
Avskrivning uppskrivningsfond			-510	510
Aktieägartillskott				
<i>Disposition enl bolagsstämmobeslut</i>				
Årets resultat				-16 975
Vid årets slut	7 000	1 400	46 244	5 208

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	15	-15 662	6 755
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet.	16	34 369	9 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
		18 707	16 627
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-10	-6
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-2 692	1 973
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-5 344	-1 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 661	17 377
Investeringsverksamheten/Finansieringsverksamheten			
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-21 467	-51 568
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Nettoinvesteringar i finansiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-21 467	-51 568
Finansieringsverksamheten			
Nettoförändring låneskulder		0	46 000
Erhållna aktieägartillskott		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	46 000
Årets kassaflöde		-10 806	11 809
Likvida medel vid årets början		37 436	25 627
Likvida medel vid årets slut	17	26 630	37 436

Noter

Belopp i tkr

Not 1 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och uppskrivningar. 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, byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	1,5% - 4%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	5% - 30%

Intäktsredovisning

Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Bolaget redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp).

Arjängs Bostads AB

Org.nr 556526-2259

2023061412125

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Bolaget innehar inga väsentliga leasingavtal varför ingen notupplysning lämnas. Merparten av bolagets intäkter avser bostäder där uppsägningstid för hyresgäst är 3 månader.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkurans beaktats.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswapar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

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 särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. 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 nuvärdesberäknats.

**Not 2 Nettoomsättning och
övriga intäkter**

	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	64 649	60 659
Hysesintäkter, lokaler	8 505	7 986
Hysesintäkter, garage och carport	218	159
Hysesintäkter, motorvärmare	749	737
Kabel-TV avgift	162	225
Aktiverat arbete för egen räkning	462	171
Övriga intäkter	293	2 885
Summa	75 038	72 822
Hysesbortfall, bostäder	-4 222	-2 767
Hysesbortfall, lokaler	-199	-181
Hysesbortfall, garage o motorvärmare	-371	-350
Övriga ersättningar	4 936	4 882
Summa totalt	75 182	74 406

Not 3 Externa kostnader

	2022	2021
Underhållskostnader	-7 537	-9 343
Driftskostnader	-26 347	-26 132
Fastighetsavgift	-1 166	-1 119
	-35 050	-36 594

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022		2021	
		<i>varav män</i>		<i>varav män</i>
Sverige	21	79%	21	76%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader i tkr

	2022	2022	2021	2021
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Samtliga anställda	9 922	2 977	9 379	2 783
Pensionskostnader	735	176	563	144

Könsfördelning i företagsledningen

	2022	2021
	<i>varav kvinnor</i>	<i>varav kvinnor</i>
Styrelsen	20,00%	20,00%
Ledningsgruppen	33,33%	33,33%

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Nedskrivningar och utrangeringar fastigheter	-31 151	-18
Återförd nedskrivning	8 000	0
Byggnader och markanläggningar	-10 421	-8 994
Inventarier, verktyg och installationer	-797	-871
	-34 369	-9 883

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter övriga	193	2
Räntebidrag	0	0
Övriga poster	131	145
	324	147

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader på skulder till kreditinstitut	-4 518	-5 300
Borgensavgift	-1 700	-1 658
	-6 218	-6 958

Genomsnittsräntan vid årets utgång för fastighetslån uppgick till 1,02% (fg år 0,60%)

Not 8 Byggnader och mark

	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	524 348	515 458
Nyanskaffningar	19 918	5 943
Försäljningar/utrangeringar	-876	-420
Omklassificering	75 109	3 367
	618 499	524 348
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-116 513	-107 226
Försäljning/utrangeringar	625	326
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-11 061	-9 613
	-126 949	-116 513

B

Not 8 Byggnader och mark

	2022	2021
Akkumulerade uppskrivningar vid årets början	24 754	25 264
Årets avskrivning	-510	-510
Uppskrivning	22 000	
Summa uppskrivningar	46 244	24 754
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-45 216	-46 225
Årets avskrivning	1 010	1 009
Nedskrivning	-30 900	0
Återförd nedskrivning	8 000	
Summa nedskrivningar	-67 106	-45 216
Justering	0	0
Bokfört värde	470 688	387 373

Bolagets fastighetsbestånd har under 2022 värderats av extern fastighetsvärderare (Svefa) och bedömt marknadsvärde uppgår enligt denna till 670 Msek. Föregående extern värdering utfördes 2019 med uppdatering av två fastigheter 2020.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	7 982	7 867
Nyanskaffningar	344	296
Utrangeringar	0	-181
	8 326	7 982
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-5 469	-4 899
Utrangeringar	0	181
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärden	-656	-751
	-6 125	-5 469
Planenligt restvärde vid årets slut	2 201	2 513

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2022	2021
Ingående saldo	75 109	33 057
Tillkommande	12 365	45 419
Avgående	-86 269	-3 367
Utgående saldo	1 205	75 109

13

Not 11 Aktier och andelar

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	40	40
Förändring under året	0	0
Utgående anskaffningsvärde	40	40

Aktieinnehav avser 4 andelar i HBV.

Not 12 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt består av skatt hänförlig till temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på bolagets fastigheter. Utöver detta har bolaget ett skattemässigt underskottsavdrag som medför en uppskjuten skattefordran. Dessa poster utgör nettoposten uppskjuten skatt.

	Redovisat värde	Skattemässigt värde
Temporära skillnader	101 195	-20 845
Underskottsavdrag	-72 845	15 006
		-5 839

Not 13 Andra skulder till kreditinstitut

	2022	2021
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	131 000	107 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	262 000	318 000
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	32 000	0
	425 000	425 000

Samtliga skulder är upptagna hos Kommuninvest med kommunal borgen och har omsättningsdatum under åren 2023-2028. Bolaget har för avsikt att förlänga dessa och ingen amortering är planerad inom de kommande fem åren. Ingen nyupplåning har skett under 2022 och prognosen är att nyupplåning inte kommer att ske under 2023.

Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	0	0
------------------------	---	---

Eventuella förpliktelser

Fastigos garantifond	191	188
----------------------	-----	-----

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Upplupna semesterlöner	1 402	1 065
Upplupna räntekostnader	901	235
Upplupna arbetsgivaravgifter	271	270
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 453	1 111
	4 027	2 681

Not 15 Betalda räntor

	2022	2021
Erhållen ränta	324	45
Erlagd ränta	-6 218	-5 109
	-5 894	-5 064

Not 16 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m

	2022	2021
Av- och nedskrivningar av tillgångar	34 118	9 865
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	0	4
Utrangeringar	251	0
Övriga poster	0	3
	34 369	9 872

Not 17 Likvida medel

	2022	2021
Kassa och bank	26 630	37 436

Hela beloppet i posten kassa och bank ingår i Årjängs kommuns koncernkonto.

Arjäng den 15/2 2023



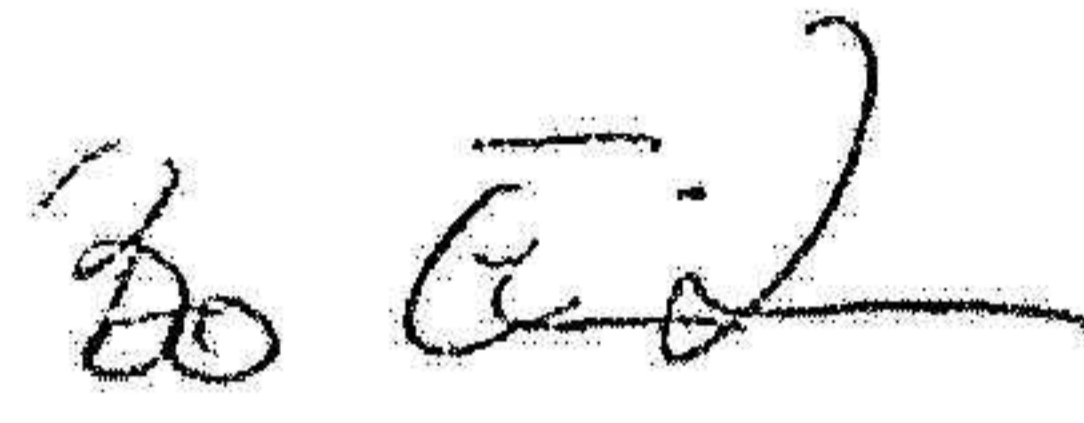
Stefan Norman
Ordförande



Daniel Markstedt
Vice ordförande



Siv Ögren
Styrelseledamot



Bo Eriksson
Styrelseledamot



Börje Liviken
Styrelseledamot



Niklas Hammar
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15 februari 2023

Grant Thornton Sweden AB



Linus Sandberg
Auktoriserad revisör

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Årjängs Bostads Aktiebolag

Org.nr. 556526 - 2259

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Årjängs Bostads Aktiebolag för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Årjängs Bostads Aktiebolags 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 Årjängs Bostads Aktiebolag enligt god revisionsmed 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 revisionsmed 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 Årjängs Bostads Aktiebolag 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 Årjängs Bostads Aktiebolag 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 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 revisions sed 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 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.

Karlstad den 15 februari 2023,
Grant Thornton Sweden AB



Linus Sandberg
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i
Årjängs Bostads AB
Org nr 556526-2259

Granskning för år 2022

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2022. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god redovisningssed i kommunal verksamhet.

Granskningen har varit inriktad på att få en övergripande information om bolagets verksamhet och ekonomi med särskild inriktning på om verksamheten drivs ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredsställande samt har en god intern kontroll.

Vid min granskning har jag tagit del av styrelsens protokoll och rapportering samt årsredovisning och övriga handlingar.

Vid min revision har jag tagit del av den revision som GTS:s revisorer gjort av styrelsens förvaltning, räkenskaper och den interna kontrollen.

Min samlade bedömning är att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Granskningsrapporten är upprättad av Göte Persson, som av kommunens fullmäktige i Årjängs kommun är utsedd lekmannarevisor i Årjängs Bostads AB.

Årjäng den 21 februari 2023


Göte Persson

Lekmannarevisor