

ÅRJÄNGS BOSTADS AB

Styrelsen och verkställande direktören för

Årjängs Bostads AB

Org nr: 556526-2259

får härmed avge

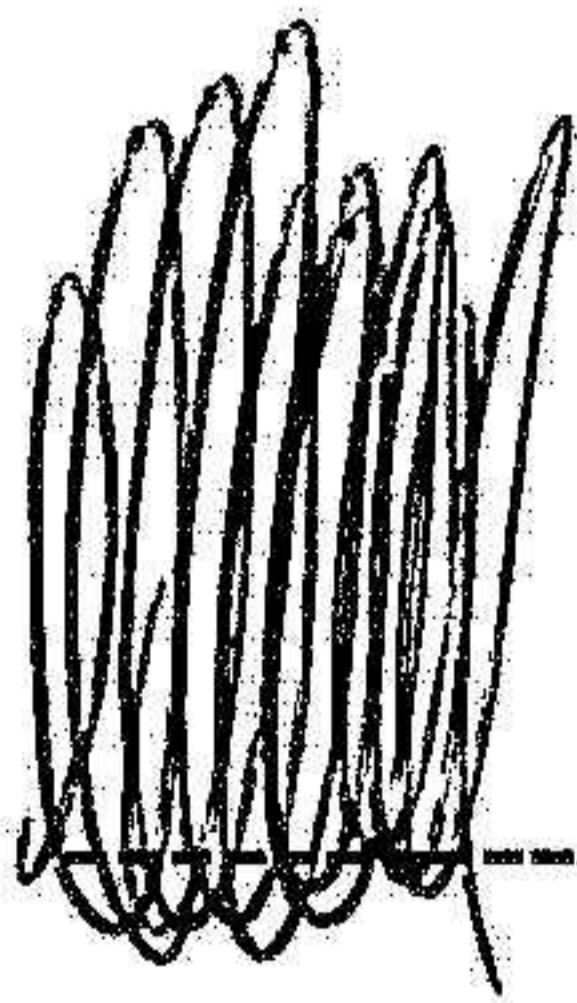
Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023

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 2024-03-20. Årsstämman beslöt att den under året uppkomna förlusten och balanserat resultat skulle balanseras i ny räkning.

Årjäng den 2024-06-27



Niklas Hammar, vd

Innehåll

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2023	3
Väsentliga händelser 2023.....	4
Ekonomi	5
Uthyrningssituationen	6
Hysesförhandling och ekonomiska förutsättningar.....	7
Framtiden	7
Årsredovisning	9
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Styrelsen och den verkställande direktören för Årjängs Bostads AB får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2023

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 antal lokaler och ett hotell. 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 återställdes förskolelokal till ursprungliga fyra lägenheter. Under utgången av år 2023 förvaltade bolaget totalt 998 lägenheter och 36 lokaler, varav ett hotell.

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

Bolagets nuvarande styrelse tillträdde under våren 2023 och består av följande personer:

Ledamöter

Mikael Olsson, ordförande
Ronny Nilsson, vice ordförande
Stefan Norman
Thore Danielsson
Lars-Göran Larsson

Suppleanter

Daniel Markstedt
Börje Liviken
Roger Eriksson
Peter Eriksson
Christer Larsson

Verkställande direktör

Bolagets verkställande direktör är Niklas Hammar.

Revisorer

Linus Sandberg, auktoriserad revisor, Grant Thornton
Ulla Carlberg, lekmannarevisor tillträdde under våren 2023

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 2023

Inflyttning skedde under våren i de fyra lägenheter i Töcksfors som återstälts efter att ha nyttjats som förskolelokal av Arjängs kommun.

Fasadbyte på Prästgårdsområdet i Arjäng har under året fortsatt och avslutats. Arbetet med fasadbyte på Prästgården i Arjäng och på Bögatan i Töcksfors påbörjades 2018.

Målning och byte av panel på gamla Gärdesgatan i Arjäng inleddes under 2022 och har slutförts under 2023.

Arbete med cykelförråd, lekplatser och utemiljö har fortsatt under 2022 i både Arjäng och Töcksfors. Ny lekplats har färdigställts på Hällan i Arjäng under året.

För att minska halkrisk och öka trygghet har tak byggts och belysning förstärkts över trappor på Bögatan i Töcksfors.

I Töcksfors har uteplats på V:a Torggatan 4 färdigställts liksom utemiljön på Bögatan 2.

Under 2023 startades arbete med utemiljö på Prästgården upp med projektering. Upphandling sker 2024 och planen är att genomförande sker i etapper under 2024 - 2026.

Fönsterbyte på Storgatan 24 inleddes under 2023. Arbetet kommer slutföras under 2024 efter flera utmaningar, däribland asbestsanering, längs vägen.

Arbete med byte av samtliga 18 ventilationsaggregat på Hällan påbörjades under året. Byte kräver håltagning i tak samt mycket annan logistik. Tre aggregat byttes under året och planen är att hålla ungefär samma takt framåt.

Vakansnivå är fortsatt högre än före pandemin och dessvärre även högre än budget, men trenden ser fortsatt ut att vara en långsam återgång till lägre nivåer.

Bolagets affärssystem uppgraderades under våren till Momentum fastighet. Det är en stor modernisering och förändring rent systemmässigt och bytet möjliggör nya tekniker och lösningar både i arbetssätt och för hyresgäster.

Utredning av energiförbrukning på Solängen har skett som en konsekvens av Länsstyrelsens begäran om energideklaration som visat högre värden än tillåtet med hänsyn till bidrag som söks vid byggnation. Intrimning har skett och ligger nu på en mycket bättre nivå, uppföljning sker fortsatt.

Under 2023 fattade styrelsen beslut att investera i solcells- och batterilagringsanläggning på Solängsvägen i Töcksfors. Arbete och driftsättning kommer ske 2024. Detta kommer ytterligare förbättra energiförbrukning på området.

Utbyggnad av anläggningar för elbilsaddare har fortsatt under 2023. Möjlighet att ladda elbilar finns nu på tre platser i Arjäng och fyra platser i Töcksfors. Planen är att fortsätta med ytterligare två anläggningar i Arjäng under 2024 och därmed erbjuda laddmöjlighet på ABABs samtliga bostadsområden under året.

Elektroniskt låssystem med loggning har installerats i källare på byggnader för ökad personlig säkerhet och minskad inbrottsrisk. Systemet installeras på område där problematik med inbrott funnits, efter utvärdering kan detta komma att installeras i fler byggnader.

Ny styrelse tillträdde under våren som en följd av valresultat föregående år. Utbildning och introduktion av ny styrelse har skett under året.

Utredning och underlag har framarbetats avseende kommunhusbyggnad och Storgatan 62. Byggnaderna är i behov av förändring och bolaget önskar ett inriktningsbeslut från kommunfullmäktige vilket kommer under våren 2024.

Företagets fordonspark är av äldre modell och uppgradering av en traktor och utökning med en traktor har skett under året. Även utökning med en bil har skett under 2023. Det finns ett fortsatt behov av utbyte av flera fordon under kommande år.

Ärjängs Bostad har under året börjat erbjuda studentbostäder med två hyresfria månader till studerande vid ÄGY-gymnasiet.

Hyresgästundersökning genomfördes under hösten. Företaget fick mycket bra betyg och nyttig återkoppling som kommer användas för att behålla nivån och ytterligare förbättra oss.

Ekonomi

Årets resultat efter skatt uppgår till 2 863 tkr.

Genomsnittsräntan 2023 uppgick vid årets utgång till 2,55 % med en räntebindning på 2,31 år, jmf 2022 då motsvarande var 1,75% och 2,42 år.

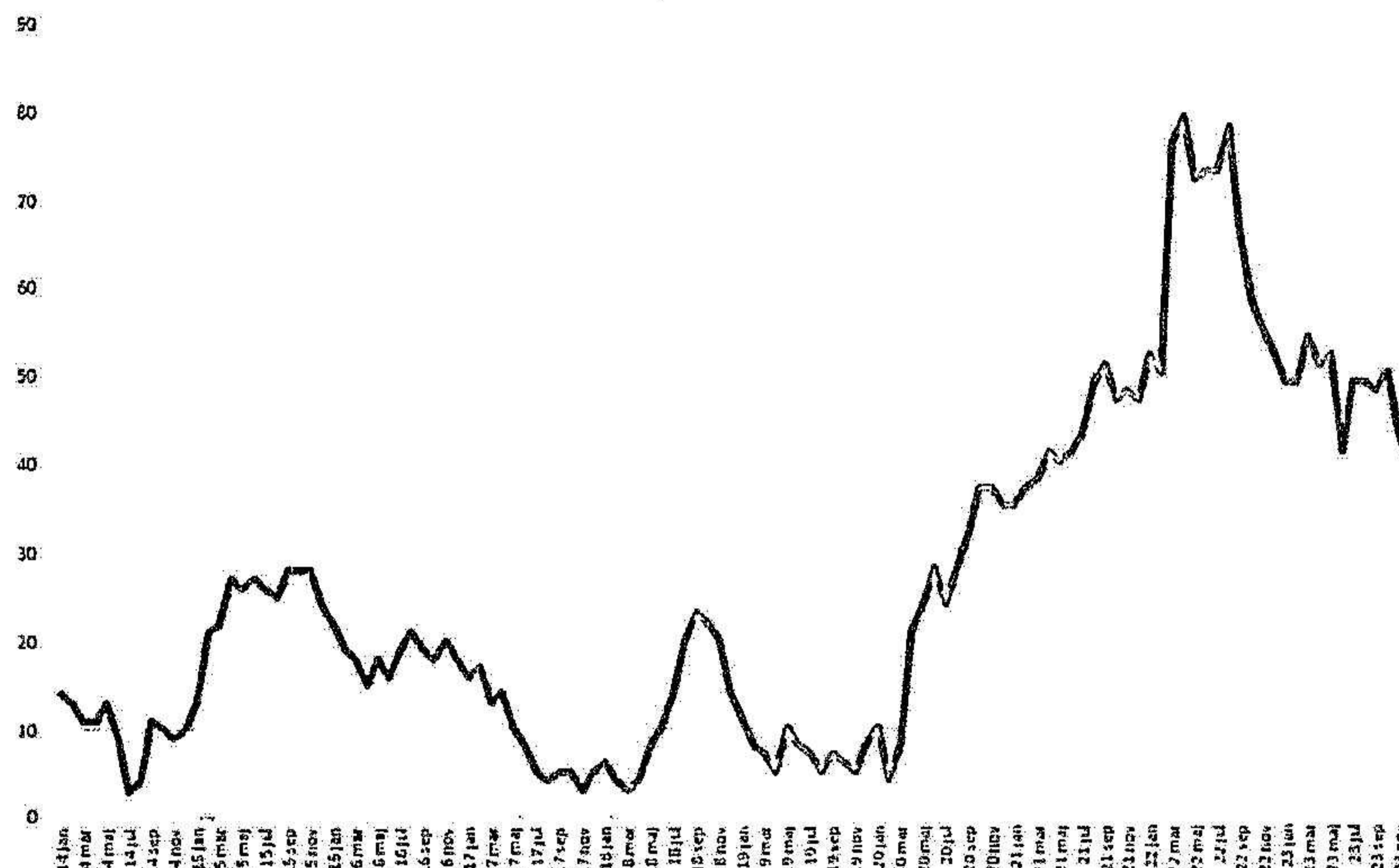
Uppskjuten skatt har belastat årets resultat med 2 919 tkr.

Avkastningskravet där resultat före finansiella poster ska överstiga 2,5% av balansomslutningen har uppfyllts. Avkastningen uppgick till 3,1 %.

Uthyrningssituationen

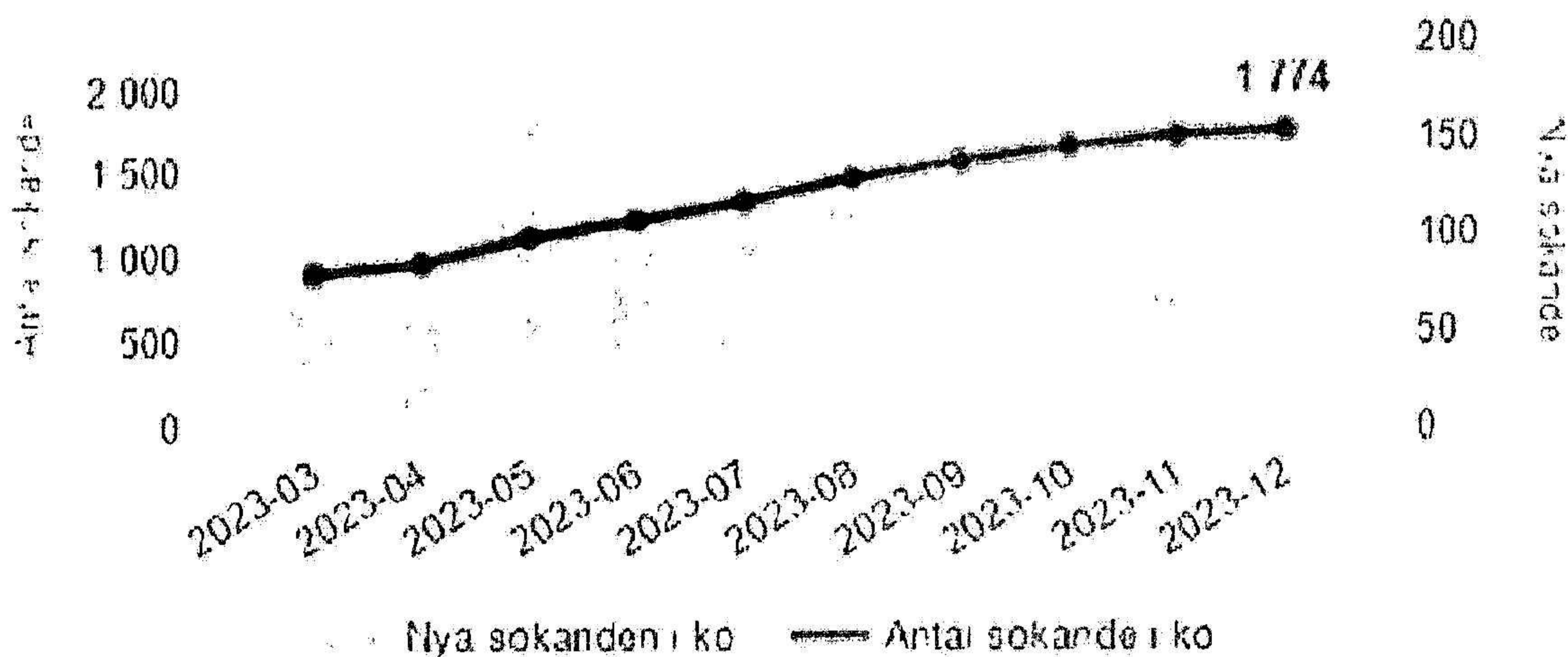
Uthyrningsgraden var 95,2% i snitt under 2023. Det innebär en vakansgrad på 4,8%, vilket är en förbättring mot föregående år (6,7%). En långsam återgång till minskad vakansnivå sker nu.

Vakanser ÅBAB per månad tom dec 2023



Medelantalet personer i bostadskön per månad 2023 var 9 st, (9 st även under 2022) på det sättet vi redovisade fram till byte av affärssystem i april 2023. Efter det så redovisas nu det antal som är registrerade i vår bostadskö och antal av dessa som har varit aktivt sökande på en lägenhet inom 12 månader bakåt. Vi har sedan april haft en positiv trend på antal registrerade i vår bostadskö. Vid årets slut hade vi 1774 personer i bostadskön och 17% (301 st) av dessa var aktivt sökande på en lägenhet. 87% (1578 st) var externa och 13% (243 st) var interna sökande.

Utveckling av kö bostad



LS

2024070112837

2024070112838

Omflyttningen inom kommunen är fortsatt relativt hög. Väntetiden för att få en lägenhet är kort. Antalet in och utflyttningar i beståndet var 393 under året (442 under 2022). Den lägre siffran i år jämfört med 2022 förklaras till stor del av att det inte endast färdigställts fyra nya lägenheter under 2023, 2022 var det inflyttning i 39 nyproducerade lägenheter på Trollstigen.

Hyresförhandling och ekonomiska förutsättningar

Hyresnivån för bostäder fastställs genom årlig förhandling med Hyresgästföreningen. Inför förra årets förhandling hade parterna enats om en ny förhandlingsmodell som senare tolkades mycket olika av parterna. I år startades hyresförhandlingarna med förmöten för att nå samsyn kring hur förhandlingar skulle genomföras. Årjängs Bostads AB märker fortsatt, liksom de allra flesta bolag och andra aktörer, av de extrema kostnadsökningar, den höga inflationen och de jämförelsevis höga räntorna som pågått och gällt under året.

Årjängs Bostads AB har som kommunalägt allmännyttigt bolag en speciell roll inom Årjängs kommun. Bolagets uppdrag är att förse Årjängs kommuns invånare med bra bostäder. Bolaget kan inte ta ut de hyreshöjningar som skulle behövas för att kompensera för de ökade kostnaderna fullt ut, utan att detta skulle innebära alltför stora ekonomiska svårigheter för många av våra hyresgäster. De index som tas fram för fastighetsförvaltning visar kostnadsökningar som varit betydligt högre än t.ex. KPI. Bolagets kostnader ses ständigt över och de besparingar som kan göras genomförs så länge detta inte sker på bekostnad av bolagets uppdrag. Större arbeten såsom ROT-renoveringar som kräver nyupplåning har skjutits fram och istället har jobb som ger kostnads- och energibesparingar planerats in under de kommande åren.

Årets hyreshöjning för 2024 blev 5,2% med start från 1/1 2024. Trollstigen och Solängen får en reducerad hyreshöjning (3,47%), enligt det speciella regelverk som gäller hyresrätter med s.k. presumtionshyra. (Hyreshöjningen för 2023 var 5,2% från 1/3. Bögatan 2 och Trollstigen hade en reducerad hyreshöjning på 3,9%.)

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.

Projekt med uppkoppling för styrning, mätning och reglering av värme, el och vatten av bolagets områden pågår. Detta kommer på sikt att ge ett effektivare arbetssätt, bättre kontroll och energibesparing.

Projektering av utemiljön på Prästgårdsområdet genomfördes under 2023. Målet är att genomförande skall ske i etapper under 2024 till 2026.

Byte av 18 ventilationsaggregat sker på Hällan med start under 2023. Projektet kommer pågå under ytterligare ca 5 år till med byte av ca tre aggregat per år. Resultatet kommer att bli moderna, effektiva och övervakningsbara fläktsystem.

Byte av fönster på Storgatan 24 påbörjades under 2023 och kommer slutföras under 2024. Detta kommer förutom fungerande fönster att ge avsevärd energibesparing.

Fönsterbyte på Västra Torggatan 6 AB och CD samt del av Nygårdsvägen 9-15 ligger i planen för 2024, resterande del av Nygårdsvägen 9-15 planeras under 2025. Planen är att under åren 2026 till 2028 byta fönster även på Mellanås i Årjäng.

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 såsom fönsterbyten som nämns ovan.

Omprioriteringar har gjorts i investeringsplanen och energibesparande projekt har tidigare lagts samtidigt som ett par större ROT-projekt har senarelagts ett par år. ROT-projekt på Storgatan 28, Nertomtvägen 4 och Storgatan 26 ligger nu åren 2026, 2028 respektive 2030.

Upphandling av takbyten på Böggatan 14 - 20 ligger i investeringsplanen 2024 och upphandling sker i början på året.

Värmesystemsrening i likhet med den som installerats på Hällan monteras på fler områden efter utvärdering av funktion och energibesparing.

Solceller kommer att monteras löpande. Projekt pågår med inventering och prioritering av vilka fastigheter som är bäst lämpade. Först ut 2024 är solcells- och batterilagringanläggning på Solängen i Töcksfors.

Vattenrening/värmebesparing har monterats i de två största tvättstugorna i ÅBABs bestånd under Q2 2023. Syftet är både att spara vatten, energi och att hjälpa till med rening av bl.a. mikroplaster. Systemet utvärderas före ytterligare projekt.

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).

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	2023	2022
Nettoomsättning	2	79 771	74 427
Aktiverat arbete för egen räkning	2	354	462
Övriga rörelseintäkter	2	871	293
		80 996	75 182
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-36 872	-35 050
Personalkostnader	4	-15 854	-15 531
Av- och nedskrivningar materiella anläggningstillgångar	5	-12 070	-34 369
Rörelseresultat		16 200	-9 768
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och likn. resultatposter	6	1 201	324
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-11 619	-6 218
Resultat efter finansiella poster		5 782	-15 662
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		5 782	-15 662
Årets skatt	8	-2 919	-1 313
Årets resultat		2 863	-16 975

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	9	611	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	467 759	470 686
Inventarier, verktyg och installationer	11	2 764	2 201
Pågående nyanläggningar	12	3 431	1 205
		473 954	474 092
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	40	40
		40	40
Summa anläggningstillgångar		474 605	474 132
Omsättningstillgångar			
Varulager			
		405	312
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		2 261	2 095
Övriga fordringar		768	367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		177	2 072
		3 206	4 534
Kassa och bank		37 340	26 630
Summa omsättningstillgångar		40 951	31 475
SUMMA TILLGÅNGAR		515 556	505 608

Balansräkning

Belopp i tkr

2023 2022

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (700 aktier)	7 000	7 000
Reservfond	1 400	1 400
Uppskrivningsfond	45 499	46 244
	53 899	54 644

Fritt eget kapital

Aktieägartillskott	33 200	33 200
Balanserat resultat	-27 247	-11 017
Årets resultat	2 863	-16 975
	8 816	5 208

Summa eget kapital 62 715 59 852

Avsättningar

Avsättningar för pensioner	75	75
Uppskjuten skatt	14 8 758	5 839
	8 833	5 914

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15 425 000	425 000
	425 000	425 000

Kortfristiga skulder

Förskottsbetalade hyresintäkter	5 315	5 032
Leverantörsskulder	8 118	4 798
Övriga skulder	543	985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 5 032	4 027
	19 008	14 842

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 515 556 505 608

Rapport över eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanse- rad vinst
Vid årets början	7 000	1 400	46 244	5 208
Uppskrivning				
Avskrivning uppskrivningsfond			-745	745
Aktieägartillskott				
<i>Disposition enl bolagsstämmobeslut</i>				
Årets resultat				2 863
Vid årets slut	7 000	1 400	45 499	8 816

13

2024070112843

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	17	5 782	-15 662
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet.	18	12 070	34 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		17 852	18 707
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-93	-10
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		1 328	-2 692
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		4 165	-5 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 252	10 661
Investeringsverksamheten/Finansieringsverksamheten			
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-12 542	-21 467
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Nettoinvesteringar i finansiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 542	-21 467
Finansieringsverksamheten			
Nettoförändring låneskulder		0	0
Erhållna aktieägartillskott		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		10 710	10 806
Likvida medel vid årets början		26 630	37 436
Likvida medel vid årets slut	19	37 340	26 630

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).

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

	2023	2022
Hysesintäkter, bostäder	68 624	64 649
Hysesintäkter, lokaler	9 049	8 505
Hysesintäkter, garage och carport	229	218
Hysesintäkter, motorvärmare	762	749
Hysesintäkter, laddstolpar	163	0
Kabel-TV avgift	26	162
Aktiverat arbete för egen räkning	354	462
Övriga intäkter	871	293
Summa	80 078	75 038
Hysesbortfall, bostäder	-3 420	-4 222
Hysesbortfall, lokaler	-203	-199
Hysesbortfall, garage o motorvärmare	-389	-371
Övriga ersättningar	4 930	4 936
Summa totalt	80 996	75 182

Not 3 Externa kostnader

	2023	2022
Underhållskostnader	-7 814	-7 537
Driftkostnader	-27 629	-26 347
Fastighetsavgift	-1 429	-1 166
	-36 872	-35 050

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2023		2022	
		<i>varav män</i>		<i>varav män</i>
Sverige	21	79%	21	79%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader i tkr

	2023	2023	2022	2022
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Samtliga anställda	10 008	3 135	9 922	2 977
Pensionskostnader	784	187	735	176

Könsfördelning i företagsledningen

	2023	2022
	<i>varav kvinnor</i>	<i>varav kvinnor</i>
Styrelsen	0%	20,00%
Ledningsgruppen	33,33%	33,33%

6

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Nedskrivningar och utrangeringar fastigheter	-162	-31 151
Återförd nedskrivning	0	8 000
Byggnader och markanläggningar	-11 279	-10 421
Inventarier, verktyg och installationer	-629	-797
	-12 070	-34 369

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter övriga	1 036	193
Räntebidrag	0	0
Övriga poster	165	131
	1 201	324

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader på skulder till kreditinstitut	-9 919	-4 518
Borgensavgift	-1 700	-1 700
	-11 619	-6 218

Genomsnittsräntan vid årets utgång för fastighetslån uppgick till 2,55% (fg år 1,02%)

Not 8 Årets skatt

	2023	2022
Uppskjuten skatt	-2 919	-1 313
Aktuell skatteskostnad	-	-
	-2 919	-1 313

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		5 782		-15 662
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-1 191	20,6%	3 226
Ej avdragsgilla poster	0,7%	38	-0,1%	17
Temporära skillnader byggnader	-30,5%	-1 766	29,1%	-4 556
Redovisad effektiv skatt	-9,3%	-2 919	49,6%	-1 313

Not 9 Immateriella anläggningstillgångar	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	562	0
Omklassificering	116	0
	678	0
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärden	-67	0
Planenligt restvärde vid årets slut	611	0
Not 10 Byggnader och mark	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	618 499	524 348
Nyanskaffningar	7 273	19 918
Försäljningar/utrangeringar	-411	-876
Omklassificering	1 205	75 109
	626 566	618 499
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-126 949	-116 513
Försäljning/utrangeringar	249	625
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-11 670	-11 061
	-138 370	-126 949
	2023	2022
Akkumulerade uppskrivningar vid årets början	46 244	24 754
Årets avskrivning	-745	-510
Uppskrivning	0	22 000
Summa uppskrivningar	45 499	46 244
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-67 106	-45 216
Årets avskrivning	1 170	1 010
Nedskrivning	0	-30 900
Återförd nedskrivning	0	8 000
Summa nedskrivningar	-65 936	-67 106
Bokfört värde	467 759	470 688

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 11 Inventarier, verktyg och installationer	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	8 326	7 982
Nyanskaffningar	1 242	344
Omklassificering	-116	0
Utrangeringar	0	0
	9 452	8 326
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-6 125	-5 469
Utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärden	-563	-656
	-6 688	-6 125
Planenligt restvärde vid årets slut	2 764	2 201

Not 12 Pågående nyanläggningar	2023	2022
Ingående saldo	1 205	75 109
Tillkommande	3 431	12 365
Avgående	-1 205	-86 269
Utgående saldo	3 431	1 205

Not 13 Aktier och andelar	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	40	40
Förändring under året	0	0
Utgående anskaffningsvärde	40	40

Aktieinnehav avser 4 andelar i HBV.

Not 14 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	111 900	-23 051
Underskottsavdrag	-69 385	14 293
		-8 758

Not 15 Andra skulder till kreditinstitut

	2023	2022
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	136 000	131 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	239 000	262 000
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	50 000	32 000
	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 2023 och prognosen är att nyupplåning inte kommer att ske under 2024.

Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Eventuella förpliktelser

Fastigos garantifond	198	191
----------------------	-----	-----

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Upplupna semesterlöner	1 527	1 402
Upplupna räntekostnader	1 256	901
Upplupna arbetsgivaravgifter	300	271
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 949	1 453
	5 032	4 027

Not 17 Betalda räntor

	2023	2022
Erhållen ränta	1 201	324
Erlagd ränta	-11 619	324

Not 18 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m

	2023	2022
Av- och nedskrivningar av tillgångar	11 908	34 118
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	0	0
Utrangeringar	162	251
Övriga poster	0	0
	12 070	34 369

Not 19 Likvida medel

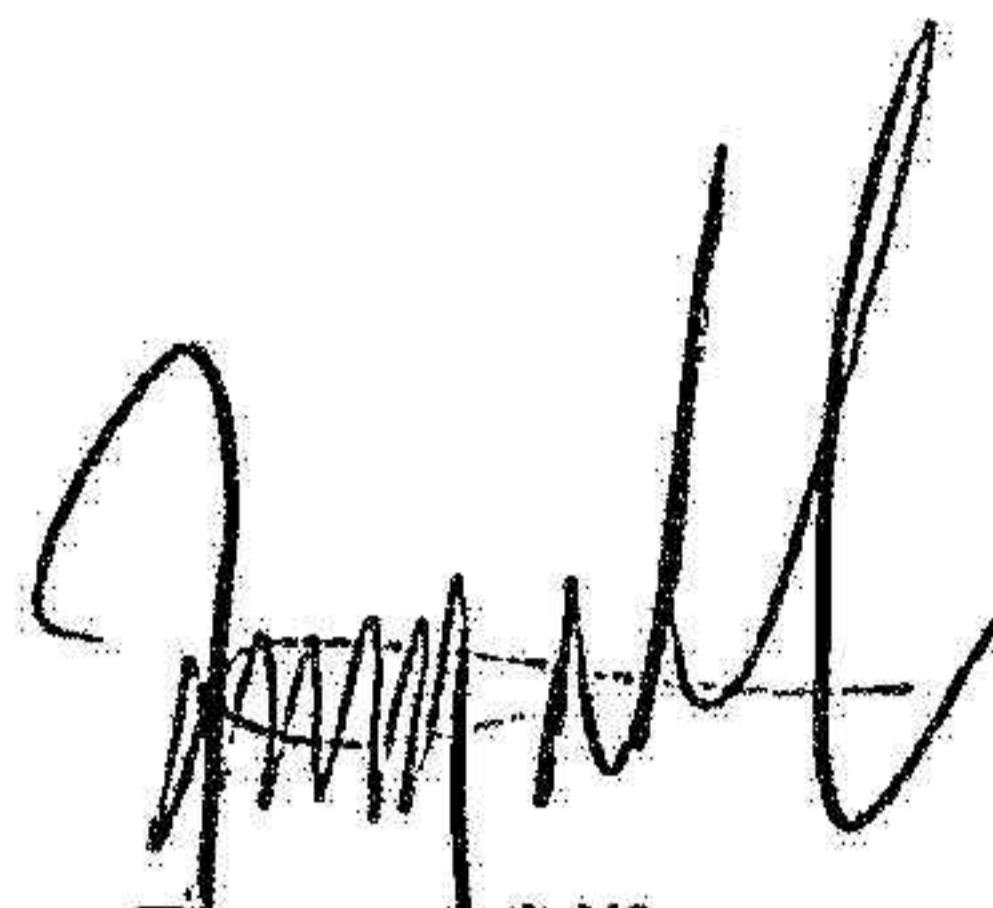
	2023	2022
Kassa och bank	37 340	26 630

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


Ärjäng den 13/2 2024



Mikael Olsson
Ordförande



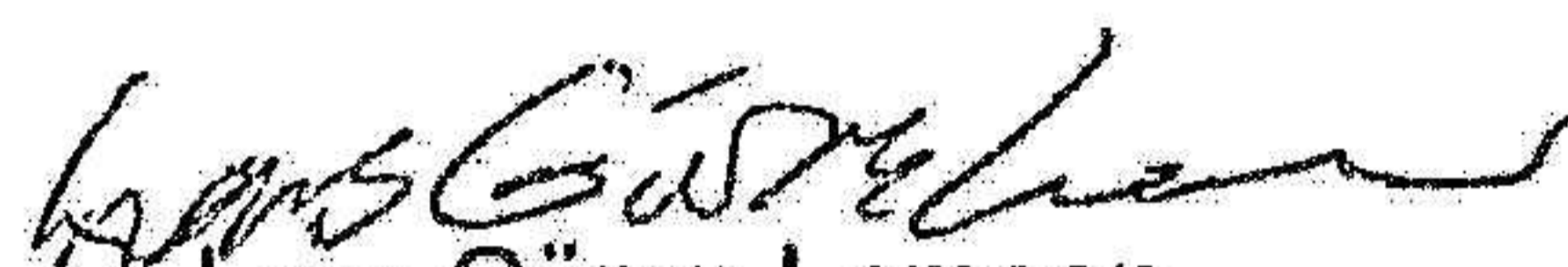
Ronny Nilsson
Vice ordförande



Stefan Norman
Styrelseledamot



Thore Danielsson
Styrelseledamot



Lars-Göran Larsson
Styrelseledamot



Niklas Hammar
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 13 februari 2024

Grant Thornton Sweden AB



Linus Sandberg
Auktoriserad revisor

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 2023.

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 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Årjängs Bostads Aktiebolag enligt god revisionsred 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.

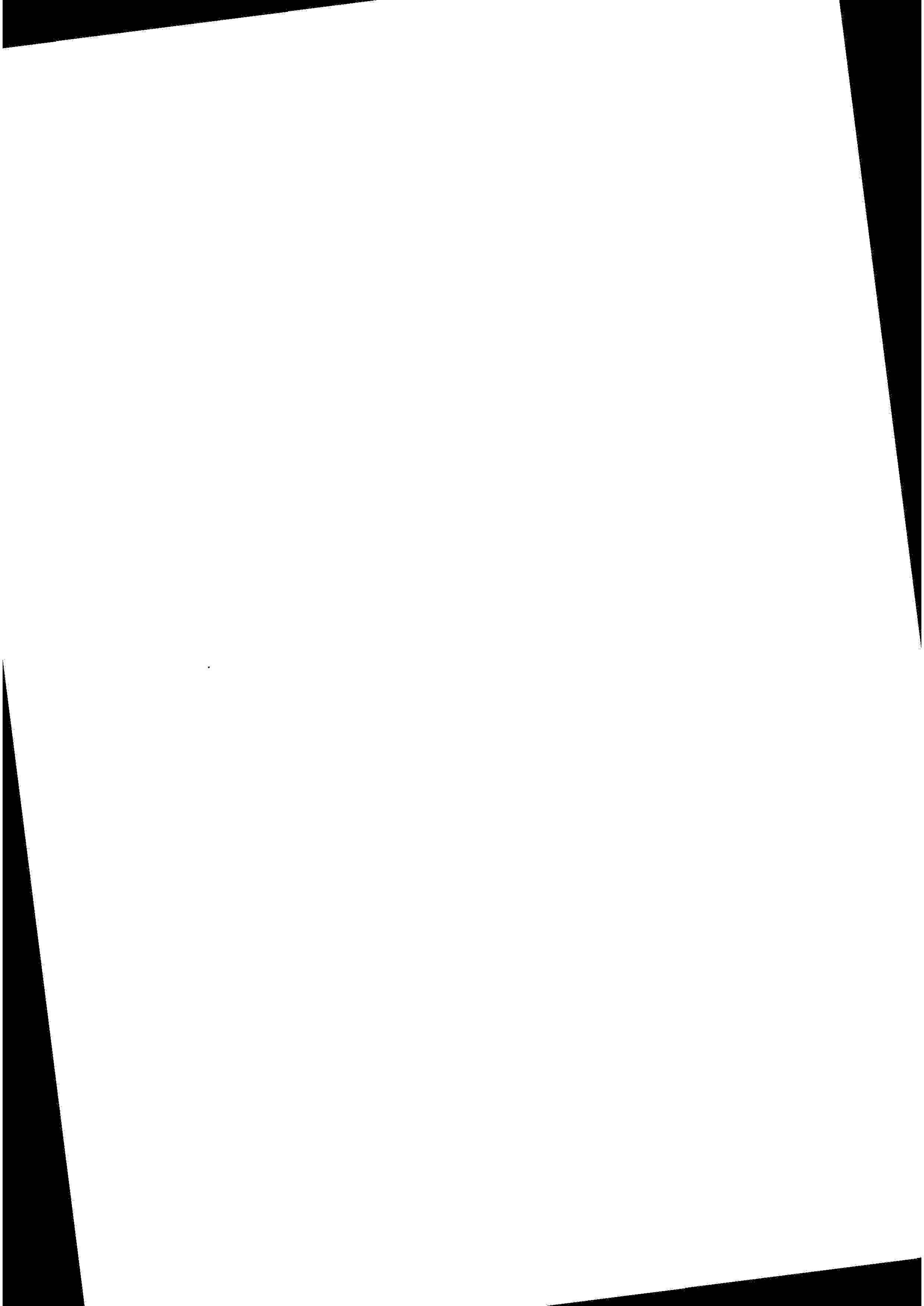
Revisorns ansvar

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Årjängs Bostads Aktiebolag 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 Årjängs Bostads Aktiebolag 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 försumelse 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.

Karlstad den 13 februari 2024,
Grant Thornton Sweden AB



Linus Sandberg
Auktoriserad revisor

