



älvkarlebyhus

Årsredovisning 2019



AB Älvkarlebyhus

556537-4757

Innehållsförteckning

VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3
Definitioner av nyckeltal	7
Flerårsöversikt.....	8
Resultaträkning	9
Balansräkning tillgångar	10
Balansräkning skulder.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Investeringsrapport.....	13
Redovisnings- och värderingsprinciper	14
Noter.....	16
Underskrifter	24
Fastighetsförteckning	25
Revisionsberättelse.....	26
Granskningsrapport	29

VD har ordet



För Älvkarlebyhus har 2019 varit ett verksamhetsmässigt framgångsrikt år, ett år som i huvudsak har präglats av nybyggnation.

Vi lyckades äntligen starta upp byggnationen av ett nytt punkthus med 31 lägenheter i de centrala delarna av Skutskär, vilket kommer att förändra centumbilden avsevärt.

Efter en lång väntan fick vi till slut också det efterlängtdade investeringsstödet som gör att en nyproducerad lägenhet med 2 rum och kök med hög standard hamnar på en rimlig hyresnivå.

Efterfrågan på bostäder fortsätter att vara hög och stabil för våra bostäder i kommunen och vi ser därför ingen stor risk för minskade hyresintäkter de närmaste åren, varvid arbetet med att tillskapa nya bostäder i kommunen fortsätter. Framförallt behöver behovet av bostäder för äldre personer tillgodoses, genom senior- eller trygghetsboende. Därför projekterar vi nu också nya trygghetsboende i Skutskär och Älvkarleby.

Vidare arbetar Älvkarlebyhus kontinuerligt för att återföra stora resurser till underhåll av fastigheterna, för att upprätthålla och stärka fastigheternas skick och standard, samt hyresgästernas upplevelse i sitt boende.

Vi genomför kontinuerliga medarbetarundersökningar som visar på en attraktiv arbetsplats. Vår ambition är alltid att bli bättre i det vi gör och vi arbetar hela tiden med kompetensutveckling av personalen för att kunna möta framtiden.

Under 2020 fortsätter arbetet med att planera och projektera för nyproduktion av bostäder. Vi skall också fortsatt utnyttja det goda resultatet och de låga räntorna till utökad avsättning av medel för underhåll med ett flertal större stamstrenoveringar.

Sist men inte minst vill jag rikta ett stort tack till personalen på Älvkarlebyhus. Tillsammans har vi fortsatt bygga ett mycket välskött och ekonomiskt stabilt företag. Tack för det gångna året!

Skutskär mars 2020

Håkan Karlsson
Verkställande direktör

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Håkan Karlsson', written in a cursive style.

Förvaltningsberättelse

Älvkarlebyhus bildades 1949 och drevs initialt som en stiftelse. Sedan dess har bolaget varit den största bostadsaktören i Älvkarleby kommun. 1997 ombildades stiftelsen till aktiebolag. Älvkarlebyhus har till uppgift att skapa varierat boende med bra kvalitet för kommunens invånare.

Samhällsnytta

En bra bostad är en förutsättning för ett bra liv. Älvkarlebyhus ägs av Älvkarleby kommun och spelar en betydelsefull roll genom att verka för utveckling av goda och trygga boendemiljöer.

I ett led att verka för integration och att få nyanlända att hyra lägenheter accepterar Älvkarlebyhus både etableringsersättning och försörjningsstöd som inkomst.

Hyresgästinflytande

Åsikter och förslag på förbättringar och förändringar från våra hyresgäster är väldigt viktiga. Vi på Älvkarlebyhus försöker alltid lyssna och ta till vara på både positiv och konstruktiv kritik. Hyresgästerna ska även ha medel att påverka sitt eget boende.

Ett sätt för våra hyresgäster att komma med åsikter och förslag är att svara på vår enkät som mäter kundnöjdindex (NKI). Enkäten skickas ut kontinuerligt till ca 3 hyresgäster per dag för att vi alltid ska ha aktuella siffror. Enkäten ger möjlighet till fritextsvar och alla som lämnar både kommentarer och kontaktuppgifter blir kontaktade av någon på bolaget som bemöter kommentaren.

Ett annat sätt för hyresgästerna att påverka sitt boende är genom hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll (HLU). Det betyder att en hyresgäst kan välja att avstå viss renovering och erhålla en hyresrabatt eller att tidigarelägg renoveringar till en mindre kostnad. HLU gör att vi har stor variation på standard på våra lägenheter. Vi har både totalrustade lägenheter till en lite högre hyra och mindre rustade lägenheter för de som inte vill eller kan lägga lika mycket pengar på sitt boende.

Miljö

Älvkarlebyhus målsättning är att skydda människor, miljö och egendom från alla risker som hör samman med verksamheten. Bolaget har ett miljömål, att minska energianvändningen med



Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital
Ingående balans	5 000	70 000	397	93 067
Utdelning till ägarna				
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital			- 11	11
Årets resultat				2 527
Utgående balans	5 000	70 000	386	95 604

20 % fram till 2020, med utgångsår 2010. Älvkarlebyhus har även anslutit sig till Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ vilket innebär att bolaget ska minska energianvändningen med 30 % fram till 2030 men utgångsår 2007. Klimatinitiativet innebär också att bolaget ska vara fossilfritt senast 2030.

Fastigheternas energiförbrukning är den del i verksamheten som har störst påverkan på miljön. Bolaget arbetar därför med att följa upp förbrukning av fjärrvärme, el och vatten. Merparten av fastigheterna värms upp via spillvärme i ett fjärrvärmesystem. Inga fossila bränslen används för uppvärmning. Under 2019 har ett samarbete inleddes med Gävle Energi för att ytterligare förbättra fastigheternas energiprestanda genom bland annat tätare uppföljning och styrning samt investering i viss utrustning.

Våra boende har rätt till en behaglig miljö i sina lägenheter. Bolaget arbetar därför löpande för att åstadkomma en energioptimal inomhusmiljö.

Utöver fastigheternas energiförbrukning har restavfall och källsortering stor inverkan på miljön. Inom kort kommer en ny förordning som innebär att det måste finnas bostadsnära möjlighet till källsortering av förpackningar. Älvkarlebyhus har påbörjat ett arbete med att förbättra möjligheterna för hyresgästerna att källsortera genom att utöka med fler kärl vid återvinningsstationerna. Under hösten har en konsult knackat dörr på flera fastigheter i centrala Skutskär för att informera om vikten av källsortering.

Ytterligare aktiviteter som minskar bolagets påverkan på miljön är utskriften av papper och transporter. Vi jobbar kontinuerligt med digitalisering och ett steg i detta är att vi erbjuder våra hyresgäster att få sina hyresavtal via e-post, Kivra eller som e-faktura. Företag har möjlighet att få sina fakturor via e-post eller som e-fakturor.

Första april trädde en ny lag i kraft vilket betyder att det numera är obligatoriskt med e-

fakturor till offentlig sektor. Det minskar bolagets påverkan på miljön både med färre utskriften och mindre transporter. Älvkarlebyhus har kommit långt i arbetet att ta emot så många fakturor som möjligt digitalt.

Marknad

Älvkarlebyhus har totalt cirka 1 500 boende. Den viktigaste uppgiften är att erbjuda dem ett bra boende och en utmärkt service. Företaget strävar efter att uppnå de uppsatta ledorden: konkurrenskraft, prisvärdighet och kvalitet.

Befolkningstillväxten i Älvkarleby kommun har under 2019 varit positiv. Antalet invånare i kommunen per den 31 december 2019 uppgick till 9 457 (9 392) personer, en ökning med 65 personer. Statistiken visar på ett födelseunderskott och ett positivt flyttnetto.

Älvkarlebyhus lediga lägenheter hyrs ut via bolagets bostadskö. Den som vill söka en bostad måste vara registrerad som bostadssökande. Vid årets slut var ca 1 900 aktiva externa personer registrerade i kön.

Älvkarlebyhus äger ca 1 050 lägenheter med en total yta på 64 500 m². Hyresintäkterna från lägenheterna motsvarar ca 80 % av de totala intäkterna.

Bolagets lokaler är till största del lokaliserade i centrala Skutskär. Normalbeståndet består av 16 600 m² och svarar för cirka 20 % av bolagets hyresintäkter.

Älvkarlebyhus har 88 båtplatser till uthyrning där hyresgästerna har förtur. Efterfrågan på båtplatser har under året varit fortsatt hög. Det finns även garage och parkeringsplatser för uthyrning.

Fastigheter

För att uppnå affärsidén om att erbjuda invånarna i kommunen ett prisvärt boende i välskötta fastigheter och trygga områden krävs att fastigheterna är anpassade till kundernas krav och önskemål. Älvkarlebyhus fastigheter utgörs i



betydande grad av ett äldre bestånd. Under 2019 utfördes följande större investeringar:

- Hissarna har renoverats på Siggebodavägen 3 och 9
- Elektroniska tvättbokningssystem har installerats på flera adresser
- Fönsterna har bytts ut på Centralgatan 4, Siggebodavägen 12 och Västervägen 31
- Nya låssystem och skalskydd har installerats på flera adresser i både Skutskär och Älvkarleby
- Nya utfackningsväggar har monterats på Tebogatan 2
- Asfalten har förbättrats på flera områden

Personal

En av hyresrättens fördelar är den service som ingår i boendet. Snabb och personlig service samt tydliga besked är faktorer som uppskattas. Personalens inställning, kunskap och agerande är därför viktiga faktorer i mötet med hyresgästerna. Under 2019 har bolaget jobbat med en gemensam kommunikationsplan för att säkerställa ett professionellt och trevligt bemötande.

Hos de kollektivanställda fanns vid årets slut tre kvinnor och 9 män. Hos tjänstemännen var fördelningen fyra kvinnor och fyra män.

Ett antal utbildningar för kompetenshöjning skedde under året. Utbildningar genomfördes

AMW

bland annat inom fastighetsförvaltning, kundbemötande, HLR och ekonomi. I snitt genomfördes ca 7 utbildningsdagar per anställd.

Friskvårdsaktiviteter uppmuntras och de anställda har möjlighet att få viss ersättning för utlägg i enlighet med Skatteverkets riktlinjer för avdragsrätt för friskvård.

Intern kontroll

Älvkarlebyhus jobbar ständigt med att upprätthålla och förbättra den interna kontrollen. Planering, styrning och uppföljning av verksamheten är en stor del av den interna kontrollen. Rätt personer ska ha rätt befogenheter och med det även kunna ta ansvar. Några områden som bolaget har jobbat extra med under året är fakturaattester samt ekonomisk och organisatorisk uppföljning.

Med ett anpassat ekonomisystem är det lätt att fördela ut attesträtter och se till att rätt person attesterar rätt faktura.

För att ytterligare stärka den interna kontrollen genomgår numera alla betalfiler en kontroll för att till exempel säkerställa att inga dubbelbetalningar görs, att betalningar inte går till några blufföretag eller företag som förlorat sin F-skatt.

Ekonomi

Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 2,5 (-6,3) mnkr vilket ligger i

linje med det budgeterade resultatet om 2,1 mnkr.

Samtliga lån är upptagna med kommunal borgen som säkerhet. Älvkarlebyhus betalar en borgensavgift på 0,4 % av årets genomsnittliga borgensbelopp till Älvkarleby kommun. Lånestocken har under året varit oförändrad bortsatt från en amortering på 250 tkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Enligt antagen finanspolicy ska upplåning och placering av likvida medel syfta till att minimera riskerna genom riskspridning, eftersträva en soliditet om minst 25 % samt att de disponibla medlen bör uppgå till minst 10 mnkr (inklusive checkkredit på 5 mnkr).

22 (22) mnkr av låneskulden med rörlig ränta på 90 (103) mnkr är räntesäkrad genom en swap till mitten av 2021. Resterande lån om 59,2 (47,6) mnkr är upptaget med fast ränta. Den genomsnittliga kapitalbindningen på samtliga lån är 2,5 (3,1) år.

Under året har Älvkarlebyhus blivit beviljade ett grönt projekt om 60 mnkr i och med nybyggnationen på Siggeboda 4:8. Gröna lån blir beviljade projekt som är långsiktigt hållbara vilket uppmärksammar och driver på miljöarbetet.

Refinansieringsrisk är risken att bolaget inte kan täcka förfallande skuldbelopp med likvärdig finansiering utan en betydande kostnadsökning. Risken bedöms som liten. Genom att bolaget säkras av kommunal borgen och att Älvkarleby kommun är medlem i Kommuninvest finns en grundläggande trygghet i anskaffande av medel. Förutom detta borde Älvkarlebyhus genom hög soliditet och höga bedömda övervärden i sina fastigheter vara intressant att låna ut till med

fastigheter som säkerhet.

Risken för vikande efterfrågan i regionen bedöms idag som låg. Med en stadig befolkningmängd och bra kommunikationer till såväl Gävle som Tierp, Uppsala och Stockholm bedöms risken för vakanser i beståndet som liten.

Under de senaste åren och flera år framöver kommer stamreningarna att genomföras i ett antal fastigheter. Det finns en viss risk att de till byggnaderna tillförda värdena medför ett för högt bokfört värde, vilket kan skapa nedskrivningsbehov.

I och med nyproduktion på fastigheten Siggeboda 4:8 i centrala Skutskär förekommer en nedskrivningsrisk. Byggnaden beräknas vara färdig för uthyrning hösten 2020. Investeringen kan komma att bli föremål för nedskrivning då produktionskostnaden eventuellt kommer att överstiga ett bedömt marknadsvärde.

Hyreshöjningarna fastställs årligen genom förhandling med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden, vilket ger en stabil grund för långsiktighet.

De senaste åren har vakansgraden på lägenheter varit låg och bedöms framöver inte utgöra någon större risk. Lokaler däremot medför en större osäkerhet och beräkningen av hyresintäkterna bör göras med stor försiktighet.

Mycket resurser kommer fortsättningsvis att läggas på underhåll och förbättringar av våra fastigheter. Mindre investeringar och komponentbyten beräknar man täcka med befintliga resurser medan större om-, till- och nybyggnationer beräknas finansieras genom nyupplåning.

Förslag vinstdisposition

I lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag finns bestämmelser om begränsning av värdeöverföring. Utdelning får ske med genomsnittlig statslåneränta plus en procentenhet, för 2019 totalt 1,03 %. Värdeöverföringen får uppgå till högst hälften av bolagets resultat. Den totala värdeöverföringen blir därmed 52 tkr. Bolagets samlade bedömning är att de styrdokument som reglerar bolagets verksamhet har efterlevts.

Till årsstämmans förfogande står följande

Balanserad vinst	93 078 tkr
Årets resultat	2 527 tkr

Styrelse och VD föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt

Utdelning till ägarna	52 tkr
Överföring till ny räkning	95 553 tkr

mm

SA CG 72 AF AB 82

Definitioner av nyckeltal

Vakansgrad

Antal outhyrda lägenheter i procent av antal uthyrbars lägenheter vid årets slut.

Omflyttning inom beståndet

Antal personer som flyttat från en lägenhet till en annan inom bolagets bostadsbestånd.

Hyreshöjning bostäder (1 juli)

Genomsnittlig höjning av bostadshyror i bostadsbeståndet. Hyrorna justeras 1 juli varje år.

Taxeringsvärde fastigheter

Värdet på bolagets fastigheter som ligger till grund för fastighetsskatt.

Marknadsvärde

Det bedömda värdet av bolagets fastigheter till vilket köpare och säljare skulle vara beredda att genomföra en transaktion.

Redovisat värde anläggningstillgångar

Totala värdet av bolagets byggnader, mark, markanläggningar, pågående om-, till- och nybyggnationer, maskiner och inventarier samt finansiella anläggningstillgångar. Det redovisade värdet beräknas som anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och nedskrivningar och ökat med uppskrivningar.

Likvida medel

Direkt tillgängliga pengar så som kontanter och kontotillgångar.

Eget kapital

Kapital som utgör bolagets egna medel. Eget kapital beräknas som skillnaden mellan bolagets tillgångar och skulder.

Långfristiga skulder

Skulder med löptid som på balansdagen överstiger ett år.

Soliditet

Bolagets långsiktiga betalningsförmåga. Beräknas som eget kapital i procent av bolagets totala tillgångar.

Belåningsgrad

Beräknas som långfristiga skulder i procent av redovisat värde av bolagets byggnader.

Hyresintäkter

Intäkter från uthyrning av bostäder, lokaler, garage, parkeringsplatser och båtplatser minskat med hyresrabatter och hyresbortfall.

Tillväxt hyresintäkter

Ökning av hyresintäkter i procent av föregående års hyresintäkter.

Reparationer

Kostnader för att återställa funktioner efter inträffade funktionsbrister. Åtgärderna är inte planerad.

Underhåll

Kostnader som syftar till att vidmakthålla en fastighet och dess tekniska system. Åtgärderna är planerad.

Avskrivningar och nedskrivningar

Redovisningssystem som syftar till att i bokföringen redovisa kostnaden för anläggningstillgångars värdeminskning.

Investeringar

Kostnader för underhåll och om-, till- och nybyggnation som bokförs i balansräkningen.

Genomsnittlig räntesats

Beräknas som bolagets räntekostnader i procent av långfristiga skulder.

Bruttoresultat

Resultat efter intäkter och fastighetskostnader.

Rörelseresultat

Resultat efter intäkter, fastighetskostnader, administrativa kostnader samt försäljnings- och utranteringskostnader.

Årets resultat

Resultat efter intäkter, fastighetskostnader, administrativa kostnader, försäljnings- och utranteringskostnader samt finansiella kostnader, bokslutsdispositioner och skatt.

Direktavkastning

Bruttoresultat i procent av taxeringsvärdet av bolagets fastigheter multiplicerat med 1,33.

Flerårsöversikt

Mått/nyckeltal per 31 december	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Total lägenhetsyta, m ²	64 455	64 518	64 518	64 645
Antal lägenheter	1 045	1 047	1 047	1 046
Antal vakanta lägenheter	13	16	17	14
Vakansgrad	1,2%	1,5%	1,6%	1,3%
Utflyttning	200	200	168	193
Inflyttning	193	122	161	196
Omflyttning inom beståndet	67	84	60	80
Hyreshöjning bostäder (1 aug 2019, resterande år 1 juli)	1,6%	0,9%	0,7%	0,8%
Total lokalyta m ²	16 592	16 615	16 636	16 456
Antal lokaler	196	195	196	193
Taxeringsvärde fastigheter	298 058	268 989	268 989	268 989
Marknadsvärde**	680 000	660 000	640 000	621 000
Redovisat värde anläggningstillgångar	315 100	280 810	284 174	280 955
Likvida medel (finanspolicy: genomsnitt 10 000)	23 555	47 229	53 467	5 663
Eget kapital	170 990	168 464	174 850	174 110
Långfristiga skulder	149 188	149 438	149 688	100 000
Soliditet (ägardirektiv: minst 25 %)	50,0%	50,4%	50,8%	59,7%
Belåningsgrad (låneskuld/redovisat värde byggnader)	61,8%	62,7%	61,5%	41,1%

Mått/nyckeltal för året	2019	2018	2017	2016
Hyresintäkter	80 258	78 389	78 148	77 046
Tillväxt hyresintäkter	2,4%	0,3%	1,4%	1,8%
Reparationer	3 082	3 605	4 061	3 734
Underhåll	10 271	10 561	13 376	11 338
Avskrivningar och nedskrivningar	11 423	12 174	10 786	13 148
Investeringar (inkl. årets pågående nyanläggningar)	46 334	15 815	15 133	21 663
Räntekostnader fastighetslån	1 640	1 202	2 496	2 618
Genomsnittlig räntesats	1,1%	0,8%	1,7%	2,6%
Bruttoresultat	16 870	13 640	15 978	14 133
Rörelseresultat	6 073	-4 977	4 986	5 673
Årets resultat	2 527	-6 311	1 607	2 012
Direktavkastning (ägardirektiv: 4 %) ***	4,3%	3,8%	4,5%	4,0%

* Belopp i tkr om inte annat anges

** Våren 2017 (gällande räkenskapsåret 2016) är fastighetsbeståndet är extern värderat av NAI Svefa. Övriga år är beståndet internt värderat.

*** Bruttoresultat i procent av taxeringsvärdet av bolagets fastigheter multiplicerat med 1,33.

MMW

Handwritten signatures and initials: JZ, AA, GG, AF, SZ

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Intäkter			
Hysesintäkter	1	80 258	78 389
Övriga intäkter	2	1 869	2 024
Summa intäkter		82 127	80 413
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-42 318	-42 955
Underhållskostnader	4	-10 271	-10 561
Fastighetsavgifter		-1 244	-1 083
Avskrivningar och nedskrivningar materiella anläggningstillgångar		-11 423	-12 174
Summa fastighetskostnader		-65 257	-66 773
BRUTTORESULTAT		16 870	13 640
Administrativa kostnader	5, 6	-10 177	-10 567
Försäljnings- och utranteringskostnader	7	-621	-8 050
RÖRELSERESULTAT		6 073	-4 977
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader		-1 657	-1 210
Borgensavgift		-598	-599
Övriga finansiella intäkter och kostnader		2	2
Summa finansnetto		-2 253	-1 807
RESULTAT EFTER FINANSNETTO		3 819	-6 784
Bokslutsdispositioner	8	-132	166
Skatter	9	-1 161	307
ÅRETS RESULTAT		2 527	-6 311

mw

Balansräkning tillgångar

Belopp i tkr	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader		241 523	238 260
Mark		28 545	28 545
Markanläggningar		7 058	5 615
Maskiner och inventarier		1 453	1 219
Pågående nyanläggningar		36 480	7 130
Summa materiella anläggningstillgångar	10	315 060	280 770
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga tillgångar		40	40
Summa finansiella anläggningstillgångar	11	40	40
Summa anläggningstillgångar		315 100	280 810
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		3 636	6 404
<i>Hyses- och kundfordringar</i>		202	0
<i>Aktuell skattefordran</i>		291	2 389
<i>Övriga fordringar</i>		2 467	2 814
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	12	675	1 201
Likvida medel		23 555	47 229
Summa omsättningstillgångar		27 190	53 633
SUMMA TILLGÅNGAR		342 290	334 442

AMJ

GG AF M ex

Balansräkning skulder

Belopp i tkr	Not	2019	2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		5 000	5 000
Reservfond		70 000	70 000
Uppskrivningsfond		386	397
Summa bundet eget kapital		75 386	75 397
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		93 078	99 377
Årets resultat		2 527	-6 311
Summa fritt eget kapital		95 604	93 067
Summa eget kapital		170 990	168 464
Obeskattade reserver			
Avskrivningar över/under plan		52	-80
Summa obeskattade reserver		52	-80
Avsättningar			
Avsättningar för skatter		1 509	783
Summa avsättningar	13	1 509	783
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	149 188	149 438
Summa långfristiga skulder		149 188	149 438
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		250	250
Leverantörsskulder		7 678	6 271
Övriga skulder		2 788	1 616
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	15	9 835	7 701
Summa kortfristiga skulder		20 551	15 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		342 290	334 442

AMW

SE GA AF AF 82

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto		3 819	-6 784
Justering för icke kassaflödespåverkande poster	16	12 008	20 224
Betald skatt		-387	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 441	13 440
Förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning(-)/Minskning(+) omsättningstillgångar		2 768	19
Ökning(+)/Minskning(-) avsättningar		-48	-48
Ökning(+)/Minskning(-) kortfristiga skulder		4 713	-2 465
Kassaflöde efter förändring av rörelsekapitalet		22 874	10 946
Investeringsverksamheten			
Investeringar i anläggningstillgångar		-46 334	-16 859
Avyttring av anläggningstillgångar		36	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-46 299	-16 859
Finansieringsverksamheten			
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga lån		0	0
Amortering av långfristiga lån		-250	-250
Utdelning till ägaren enligt stämmobeslut		0	-76
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-250	-326
PERIODENS KASSAFLÖDE		-23 674	-6 239
Likvida medel årets början		47 229	53 467
Likvida medel årets slut		23 555	47 229
ÅRETS KASSAFLÖDE ENLIGT BALANSRÄKNINGEN		-23 674	-6 239

AMW

GG AP ZH SZ

Investeringsrapport

Belopp i tkr	Investerat 2019	Budget 2019
Investeringsprojekt		
Riddersdal: Nedgrävda soprum	40	0
Siggebodavägen 4, Riddersdalsvägen 2, 5, 7: Lösbyte iLoq	572	800
Centralgatan 4, Siggebodavägen 12: Fönsterbyte	2 481	1 100
Tebogatan 2: Byte utfackningsväggar	1 775	1 800
Flera adresser: Passage- och tvättbokningssystem	1 244	800
Riddersdalsvägen 1, 2, 7: Tvättbokningssystem	232	600
Västervägen 31, Siggebodavägen 12, Centralgatan 4: Skalskydd	166	0
Lillängsgatan 8, Centralgatan 10, Ågatan 7: Byte gemensamt brandlarm	0	500
Siggebodavägen 3, 9: Renovering hissar	966	700
Fall- och kraftvägen: Byte lekutrustning	412	0
Flera adresser: Asfaltering	1 538	800
Hårstagatan 5, 6, 7: Nya entréer	854	0
Flera adresser: Lösbyte iLoq (2018)	370	0
Västervägen 31: Fönsterbyte	1 160	0
Västervägen 31: Målning fasad	55	0
Västervägen 31: Renovering hiss	147	0
Ågatan 2: Byte utfackningsväggar (2018)	817	0
Hårstagatan 3: Renovering reception	130	0
Lillängsgatan 8, Centralgatan 10, Ågatan 7: Byte fläktmotorer	768	0
Nybyggnation Fyrklövern	798	5 000
Nybyggnation Siggeboda 4:8	30 889	25 000
Hårstagatan 3, Lillängsgatan 8, Centralgatan 10, Ågatan 7: Solceller	18	0
Bergsvägen 1: Ombyggnation lokal till lägenheter	69	0
2:a Tvärgatan 2, 4: Helrenovering	121	0
Maskiner, inventarier, fordon och datorer	711	100
SUMMA INVESTERINGSPROJEKT	46 334	37 200
<i>Varav om- och tillbyggnation</i>	<i>14 646</i>	<i>7 200</i>
<i>Varav nybyggnation</i>	<i>31 688</i>	<i>30 000</i>

MM

RE AG AF [Signature] BX

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2019 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning.

Intäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Det innebär att förskottshyror intäktsredovisas kommande period.

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 skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden i företagets byggnader, mark och markanläggningar.

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

Fordringar och skulder netto redovisas 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.

Hyresgäststyrtd underhåll

Hyresgästerna kan genom HLU (Hyresgäststyrtd Lägenhets Underhåll) påverka underhållsintervallerna för målning, tapetsering, golvtätingar och utbyte av vitvaror och därmed erhålla en hyresrabatt, som räknas fram efter åtgärdens pris och intervall, under den tid som hyresgästen avstår från berättigat underhåll. Det sammanlagda värdet av underhållsåtgärder som hyresgästerna är berättigade till uppgick i slutet av 2019 till 25,9 (27,0) mnkr.

MAW

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och nedskrivningar. Fastighetsbeståndet är varen 2017 (gällande räkenskapsåret 2016) externt värderat av företaget NAI Svefa. Övriga år är beståndet internt värderat.

Beräknat marknadsvärde för hela beståndet uppgår till 680 (660) mnkr. Ny värdering utförs internt genom kassaflödesanalys vid förändringar i fastighetsbeståndet, samt för fastigheter med förändrat eller förväntad förändring av resultatutfall.

Redovisning av bredbandsinvestering delas mellan markanläggning och byggnad efter fysisk placering.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnaders komponenter	Antal år
• Stomme och grund	80
• Yttre skal	40
• Installationer	40
• Badrum	40
• Små/korta installationer	15
• Övrigt	10
Markanläggningar	20
Inventarier	5
IT- och digitalboxutrustning	3

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Älvkarlebyhus blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och företaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

SA 00 AF [Signature]

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Derivatinstrument

Dokumenterade säkringar av företagets räntebindning (säkringsredovisning). Avtal om en så kallad ränteswap skyddar företaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Ålvkarlebyhus en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med företagets dokumenterade strategi för riskhantering.

AWW

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 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 har upprättats enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

AWW
2017-01-27

Noter

Not 1 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt	2019	2018
Bruttohyror		
Bostäder	65 202	64 389
Lokaler	16 174	15 419
Garage/carport, parkeringar och båtplatser	1 396	1 393
Rabatter		
Studentrabatter	-14	-23
Underhållsrabatter	-721	-691
Ungdomrabatter	-248	-158
Ej kabel-TV	0	-26
Övriga rabatter	-24	-28
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-858	-1 295
Lokaler	-348	-297
Garage/carport, parkeringar och båtplatser	-302	-294
Summa hyresintäkter	80 258	78 389

Not 2 Övriga intäkter	2019	2018
Vinst försäljning anläggningstillgångar	36	0
Ersättningar för utförda arbeten	101	139
Ersättningar från hyresgäster vid skada	166	61
Bredbandsersättning	938	420
Bidrag från Boverket	0	75
Ersättning från arbetsförmedlingen	184	676
Övriga intäkter	445	653
Summa övriga intäkter	1 869	2 024

MAN

CG AF AF 22 22

Not 3 Driftkostnader	2019	2018
Städtjänster	-668	-717
Sotning	-296	-381
Snöröjning, sandning	-784	-834
Bevakning	-1 334	-941
Vägavgifter	-208	-194
Fastighetspersonal med kringkostnader	-9 019	-9 931
El	-3 278	-2 972
Uppvärmning	-11 041	-11 041
Vatten	-5 072	-4 538
Renhållning	-2 504	-2 061
Hyresgästföreningen	-414	-421
Fastighetsförsäkringar	-725	-674
Kabel-TV-avgifter	-685	-1 543
Reparationer	-3 082	-3 605
Övriga driftkostnader	-3 208	-3 101
Summa driftkostnader	-42 318	-42 955

Not 4 Underhållskostnader	2019	2018
Lägenheter	-5 105	-6 134
Lokaler	-895	-1 271
Fastigheter	-4 271	-3 157
Summa underhållskostnader	-10 271	-10 561

Not 5 Administrativa kostnader (se även not 6)	2019	2018
Styrelsearvoden	-167	-148
Revisionsarvoden och köpta revisionstjänster	-246	-223
Löner, ersättn., arbetsgivaravgifter (administrativ personal)	-4 765	-5 288
Pensioner, inkl. särskild löneskatt, (all personal)	-1 267	-946
Utbildning, konferenser (administrativ personal)	-448	-323
IT-kostnader (exkl. bredband till hyresgäster)	-1 125	-1 028
Konsulttjänster (exkl. revision)	-97	0
Övriga administrativa kostnader	-2 062	-2 611
Summa administrativa kostnader	-10 177	-10 567

Man

*2
22 00 AF 20 20*

Not 6 Personalredovisning **2019** **2018**

Medeltalet anställda fördelade på män och kvinnor

Medeltal antal anställda	21	25
Varav kvinnor	7	9
Varav män	14	17

Löner, sociala avgifter och andra ersättningar

Löner	9 262	10 524
Sociala kostnader	4 277	4 096
Varav pensionskostnader	1 022	762

Arvoden, löner och ersättningar till styrelse och VD	1 137	1 064
Löner och ersättningar till övriga anställda	8 126	9 460

För verkställande direktören utgår lön under en uppsägningstid om 12 månader vid uppsägning från arbetsgivaren och sex månader vid uppsägning från verkställande direktören. Avtal om avgångsvederlag föreligger inte.

Styrelseledamöter och andra ledande befattningshavare

Styrelseledamöter	5	5
Varav kvinnor	2	2
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	5	3
Varav kvinnor	2	1

Ledningsgruppen utökades under 2019, därav skillnaden i antalet ledande befattningshavare.

Revisionskostnader

Revisionsuppdraget	239	195
Övriga tjänster	0	0
Skatterådgivning	7	27

Summa revisionskostnader **246** **223**

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro	2,2%	3,3%
Varav sjukfrånvaro över 60 dagar	0,0%	0,2%

Not 7 Försäljnings- och utrangeringskostnader **2019** **2018**

Utrangering av pågående arbeten	0	-7 946
Utrangering av utbytbara komponenter byggnader och mark	-621	-89
Utrangering av maskiner och inventarier	0	-15

Summa försäljnings- och utrangeringskostnader **-621** **-8 050**

AWW

Handwritten signature and initials

Not 8 Bokslutsdispositioner	2019	2018
Förändring avskrivning över plan, maskiner och inventarier	-132	166
Summa bokslutsdispositioner	-132	166

Not 9 Skatt på årets resultat	2019	2018
Aktuell skatt		
Uppskjuten skatt	-774	307
Redovisat resultat före skatt	3 688	-6 618
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	-789	1 456
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-14	-28
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-1	0
Förändring uppskjuten skatt tidigare år	0	-1 171
Skatteeffekt av förändring av skattesats	31	50
Total redovisad skattekostnad	-774	307

Not 10 Materiella anläggningstillgångar	2019-12-31	2018-12-31
BYGGNADER		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	391 705	385 887
Inköp under året	26 047	1 934
Omklassifiering under året	-11 855	4 046
Utrangering och försäljning under året	-1 938	-162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	403 960	391 705
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-142 300	-132 280
Årets avskrivningar	-10 416	-10 093
Ack avskrivning vid försäljning/utrangering	1 317	73
Utgående ackumulerade avskrivningar	-151 398	-142 300
Uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	14 078	14 699
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-620	-620
Utgående ackumulerad uppskrivning	13 458	14 078

AMW

8L GG AP 

Not 10 Materiella anläggningstillgångar (forts.)	2019-12-31	2018-12-31
Nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-25 223	-24 839
Årets nedskrivningar	0	-1 044
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	728	660
Utgående ackumulerad nedskrivning	-24 495	-25 223
Utgående planenligt restvärde byggnad	241 523	238 260
MARK		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	29 011	28 708
Investering under året	0	303
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 011	29 011
Uppskrivning		
Ingående uppskrivningar	2 505	2 505
Utgående ackumulerad uppskrivning	2 505	2 505
Nedskrivning		
Ingående nedskrivningar	-2 971	-2 971
Utgående ackumulerad nedskrivning	-2 971	-2 971
Utgående planenligt restvärde mark	28 545	28 545
MARKANLÄGGNINGAR		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	9 913	8 197
Omklassifiering under året	1 951	1 717
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 864	9 913
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 298	-3 878
Årets avskrivningar	-508	-420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 806	-4 298
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	7 058	5 615
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR	277 127	272 420

MAJ

SA CG AF *[Handwritten initials]*

Not 10 Materiella anläggningstillgångar (forts.)	2019-12-31	2018-12-31
---	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde - byggnader	240 362	219 028
Taxeringsvärde - mark	57 696	49 961

INVENTARIER

Anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärde	8 920	8 557
Inköp under året	841	488
Utrangering/försäljning under året	-3 778	-125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 983	8 920

Avskrivning

Ingående avskrivningar	-7 701	-7 155
Utrangeringar/försäljning under året	3 778	127
Årets avskrivningar	-607	-672
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 530	-7 701

UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE INVENTARIER	1 453	1 219
--	--------------	--------------

PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

Ingående anskaffningsvärde	7 130	6 705
Inköp under året	45 493	14 134
Omklassifiering under året	-16 143	-5 763
Utrangering under året	0	-7 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 480	7 130

Summa materiella anläggningstillgångar	315 060	280 770
---	----------------	----------------

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar	2019-12-31	2018-12-31
---	-------------------	-------------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
-------------------------------	----	----

Summa finansiella anläggningstillgångar	40	40
--	-----------	-----------

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
--	-------------------	-------------------

Övriga upplupna intäkter	268	695
Förutbetalda leverantörsfakturor	407	507

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	675	1 201
---	------------	--------------

AMW

8244 AF Ad Sol
72

Not 13 Avsättningar för skatt	2019-12-31	2018-12-31
Förändrad avdragsrätt för mervärdesskatt på förvaltningsfastigheter	0	48
Uppskjuten skatt temporära skillnader	8 791	7 954
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-7 281	-7 219
Summa avsättningar för skatt	1 509	783

Not 14 Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Förfaller till betalning inom 1 år	25 250	250
Förfaller till betalning inom 2-5 år	123 938	1 000
Förfaller till betalning efter 5 år	0	148 438
Summa långfristiga skulder	149 188	149 688

Skulder med rörlig ränta är till 22 (22) mnkr räntesäkrade genom swap med en genomsnittlig löptid på 1,3 (2,3) år. Samtliga lån är upptagna med kommunal borgen som säkerhet. Lån om 59,2 (46,7) mnkr är upptagna med fast ränta.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	207	101
Förskottshyror	4 590	4 123
Upplupna löner och semesterlöner	1 221	1 633
Upplupna pensioner och särskilda löneskatter	434	382
Upplupna underhållsrabatter	719	691
Upplupen borgensavgift	598	599
Upplupna kostnader el och fjärrvärme	1 573	0
Övriga upplupna kostnader	494	172
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 835	7 701

Not 16 Icke kassaflödespåverkande poster	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	11 423	12 174
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	-36	0
Utrangering av pågående arbeten	0	0
Utrangering av utbytbara komponenter byggnader och mark	621	8 035
Utrangering av maskiner och inventarier	0	15
Summa icke kassaflödespåverkande poster	12 008	20 224

AMW

80 CG AF 2018 2019

Not 17 Eventualförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
FASTIGO	181	147
Summa eventualförpliktelser	181	147

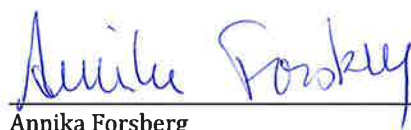
AMW

800 CG AT *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*

Underskrifter


Skutskär 2020-03-06


Lars Skytt
Ordförande


Annika Forsberg
Vice ordförande


Clarrie Leim



Torbjörn Löfgren


Glenn Grylin


Håkan Karlsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2020-03-19.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Annika Wedin
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Område	Byggnads- /ombyggnadsår	Antal lägenheter	Yta m ² lägenheter	Antal lokaler	Yta m ² lokaler
Skutskär					
111 - Gamla stiftelsen	1951/1998	99	5 556	15	683
114 - Höghuset, Centralgatan 4	1956/2007	80	4 491	21	672
115 - 2:a Tvärgatan	1958	36	1 818		
118 - Östanåvägen 75	1962	16	496	2	37
119 - Centralgatan 8	1961/2009	24	1 332	1	104
120 - Vallvägen 1	1963	12	372	2	155
122 - Centralgatan 14	1963	34	1 999	15	954
126 - Roosvägen 3, Lillängsgatan 9	1967	32	1 950		
127 - Fyrklövern	1968	65	4 286	6	1 802
128 - Panncentralen	1982			1	305
131 - Hårstag, 10, Tebog, 2, Åg, 2	1969/2012	97	6 541	26	428
132 - Hårstag, 4, 6, Tebog, 4	1970/2012	54	3 662	19	273
133 - Hårstagatan 5, 7, 8	1972/2012	79	4 295	6	517
136 - Bergsvägen 1-17	1964/2005	129	7 842	18	932
138 - Bultbovägen 4, 6, 8	1929	13	1 118		
140 - Vallvägen 2, 4	1947	16	998	2	28
142 - Centrum	1982			18	6 630
143 - Siggeboda 3, 5, 7	1958	32	2 076	6	336
146 - Borgsgatan	1991			1	365
148 - Siggeboda gård	1929	3	230		
150 - Bultbovägen 1	1932	9	621	5	76
151 - Rengatan	1988	13	1 238	2	21
155 - Lillängsgatan 4-6	2005	16	1 421		
167 - Hårstagatan 3	2002/2010			3	1 311
Summa Skutskär		859	52 339	169	15 628
Älvkarleby					
112 - Riddersdalsvägen 2	1953	33	1 870	6	38
116 - Riddersdalsvägen 3	1960	15	882	3	102
121 - Riddersdalsvägen 5, 7	1963	24	1 411	3	64
129 - Tallbacken	1968	20	1 373	3	12
135 - Riddersdalsvägen 1	1952	6	372	6	196
152 - Fallvägen, Kraftvägen	1988/2014	44	3 415	1	150
Summa Älvkarleby		142	9 322	22	562
Älvkarleö, Marma och Gårdskär					
123 - Marma	1963	24	1 304	2	129
144 - Gårdskär	1986	10	620	3	273
153 - Älvkarleö	1930/1982	10	870		
Summa Älvkarleö, Marma och Gårdskär		44	2 794	5	402
SUMMA		1 045	64 455	196	16 592

SA CUE AF dk
Z EF



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Älvkarlebyhus, org.nr 556537-4757

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Älvkarlebyhus för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Älvkarlebyhus finansiella ställning per den 31 december 2019 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 för AB Älvkarlebyhus.

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 AB Älvkarlebyhus 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2, 7 och 25. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

AAW

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 AB Älvkarlebyhus för år 2019 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 AB Älvkarlebyhus 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. Den 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
- 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.

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

Gävle den 19 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Annika Wedin
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i AB Älvkarlebyhus
Org.Nr 556537-4757

Granskningsrapport för år 2019

Jag, av fullmäktige i Älvkarleby kommun utsedd lekmanarevisor, har granskat AB Älvkarlebyhus verksamhet för år 2018.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmanarevisorn ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt ägarnas uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen samt god revisionsred i kommunal verksamhet.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Utifrån genomförd granskning gör jag följande sammantagna bedömningar:

att bolagets verksamhet i allt väsentligt skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

att bolagets interna kontroll till övervägande del har varit tillräcklig.

Skutskär 2020-03-19


Kenneth Holmgren
Lekmanarevisor