



älvkarlebyhus

# Årsredovisning 2020



AB Älvkarlebyhus

556537-4757

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.*

# Innehållsförteckning

VD har ordet.....	2
Förvaltningsberättelse .....	3
Definitioner av nyckeltal .....	8
Flerårsöversikt.....	9
Koncernresultaträkning.....	10
Koncernbalansräkning tillgångar.....	11
Koncernbalansräkning skulder.....	12
Koncernens förändring i eget kapital.....	13
Kassaflödesanalys koncernen.....	14
Resultaträkning .....	15
Balansräkning tillgångar .....	16
Balansräkning skulder.....	17
Förändringar i eget kapital.....	18
Kassaflödesanalys.....	19
Investeringsrapport.....	20
Redovisnings- och värderingsprinciper .....	21
Noter.....	23
Underskrifter .....	33
Fastighetsförteckning .....	34
Revisionsberättelse.....	36
Granskningsrapport .....	38

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
Cikla    A    A  
H    R    L

## VD har ordet



2020 är ett år som har varit präglad av ett nytt ord, Covid-19 eller mer kallat Corona i dagligt bruk. Ett virus som har satt stopp för sociala aktiviteter, möten som fått ställas in och familjer som blivit drabbade. För Älvkarlebyhus har Corona också drabbat verksamheten, i form av färre kontakter med hyresgäster och svårigheter att få till reparationer i lägenheterna. Detta präglar verksamheten och vi ser en nedgång i antalet nöjda hyresgäster.

2020 tillskrivs ändå som en milstolpe i bolagets historia.

Efter mycket möda kom vårt nya höghus upp i Skutskär med 31 lägenheter, som till vår stora glädje blev uthyrda omgående. Mera positivt för kommunen som helhet, är att de flesta som flyttade in, flyttade från egna hem. Detta medför flyttkedjor som gör att fler kan få tillgång till bostad i kommunen.

Vidare genomfördes 3 stora stamrustrenoveringar, där den största startades upp på 2:a Tvärgatan med 36 lägenheter. Ett hus byggt på slutet av 50-talet och med många och ofta förekommande vattenläckor i fastigheten var behovet av åtgärd stort. Diskussionen tidigare var om det skulle rivras eller renoveras. Men med antalet köande i systemet föll valet på renovering. Och den som flyttar in till huset idag möts i stort sett av ett helt nytt hus.

En annan milstolpe som påverkar kommunen, är att Älvkarlebyhus köpt upp de flesta av de kommersiella lokalerna i centrum av Skutskär. Ett köp som innebar sju nya kommersiella hyresgäster i vårt bestånd, allt från café till daglig varuhandel. Med dessa fastigheter i vårt bestånd, kommer Älvkarlebyhus att kunna påverka centrumutvecklingen i allt högre grad.

Centrumutvecklingen är viktig för våra hyresgäster såväl för övriga medborgare i kommunen.

Ett aktivt näringsliv med butiker och service skapar ett levande centrum och som gör att våra medborgare kan handla på hemorten. Vi hälsar våra nya hyresgäster varmt välkomna.

Efterfrågesituationen på bostäder fortsätter att vara hög och stabil för våra bostäder i kommunen, om än att den har sjunkit något under året och i vissa områden tagit lång tid att få lägenheterna uthyrda. Detta har också resulterat i ett samarbete med den kommunala bostadsförmedlingen i Uppsala, som också hjälpt oss med uthyrning av några lägenheter. Dock ser vi ingen stor risk för minskade hyresintäkter de närmaste åren, varvid arbetet med att tillskapa nya bostäder i kommunen fortsätter.

Arbetet fortsätter under 2021 med att planera och projektera för nyproduktion av bostäder. Projekteringen av ett nytt senior-/trygghetsboende i centrala Skutskär är påbörjat och förhoppningen är att vi skulle kunna komma igång med bygget under året.

Sist men inte minst vill jag rikta ett stort tack till personalen på Älvkarlebyhus. Tillsammans har vi fortsatt bygga ett mycket välskött företag.

Tack för det gångna året!

Skutskär mars 2021

Håkan Karlsson  
Verkställande direktör

# 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 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 anslutits sig till Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ med mål, att minska energianvändningen med



30 % fram till 2030, med 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 2020 har fokus legat på att nå miljömålen, vilket även kommer att fortsätta under 2021.

Våra boende har rätt till en behaglig miljö i sina lägenheter. Bolaget arbetar därför löpande för att åstadkomma en energioptimal inomhusmiljö. Genom att installera temperaturgivare i lägenheterna får vi bättre uppföljning på inomhusklimatet och kan därmed optimera fastigheterna.

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.

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

### 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 2020 varit positiv. Antalet invånare i kommunen per den 31 december 2020 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 1 087 lägenheter med en total yta på 67 100 m<sup>2</sup>. Hyresintäkterna från lägenheterna motsvarar ca 80 % av de totala intäkterna.

Bolagets lokaler är till största del lokaliserade i centrala Skutskär och i december 2020 förvärvades ytterligare 2 fastighetsbolag med kommersiella lokaler om sammanlagt 2100 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta. Fastigheterna är lokaliserade i Skutskärs centrum och huserar såväl bl a frisör, bank, färg- och sportaffär. Normalbeståndet efter förvärv består av 18 600 m<sup>2</sup> och svarar för cirka 20 % av bolagets hyresintäkter.

Älvkarlebyhus har 88 båtplatser till uthyrning där hyresgästerna har förtur. 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 2020 utfördes följande större investeringar:

- Totalrenovering av 2:a Tvärgatan påbörjades
- Stamrenovering Tebogatan 5 och Centralgatan 14
- Renovering av Västervägen 31, målning av fasad och tak, renovering av hiss samt renovering av balkonger
- Ombyggnation av lokal på Bergsvägen 1 till 6 nya lägenheter
- Skalskydd har installerats på flera adresser

### 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.

Hos de kollektivanställda fanns vid årets slut en kvinna och 7 män. Hos tjänstemännen var fördelningen fem kvinnor och fyra män.

Under året har personalen medverkat i ett antal utbildningar. På grund av det rådande läget med Covid-19 har samtliga utbildningar genomförts på distans.

Utbildningar genomfördes bland annat inom telefoni och nytt fastighets- och ekonomisystem.

I snitt genomfördes ca 5 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 upprätt-

#### **Ekonomi**

Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt i Älvkarlebyhus AB uppgick till -1,6 (2,5) mnkr vilket ligger över det budgeterade resultatet om -5,2 mnkr. Resultatet för koncernens första år uppgick till -1,5 mnkr. Resultatet är påverkat med -2,3 mnkr i nedskrivning för nyproducerad fastighet.

Samtliga lån är upptagna med kommunal borgen



hålla 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. För att möta krav på både automatisering och högre intern kontroll har ett nytt ekonomisystem tagits i bruk under 2020.

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.

som säkerhet. Älvkarlebyhus betalar en borgensavgift på 0,4 % av årets genomsnittliga borgensbelopp till Älvkarleby kommun. Under 2020 har lånestocken utökats med 45 mnkr för renovering av 2:a Tvärgatan och Västervägen 31 samt köp av två bolag.

Col  
AR  
AR  
AR  
BL



### 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 89,5 (90,0) mnkr är räntesäkrad genom en swap till mitten av 2021. Resterande lån om 104,2 (59,5) mnkr är upptaget med fast ränta. Den genomsnittliga kapitalbindningen på samtliga lån är 2,5 (3,1) år.

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 Ålvkarleby kommun är medlem i Kommuninvest finns en grundläggande trygghet i anskaffande av medel. Förutom detta borde Ålvkarlebyhus 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 stamreoveringar 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.

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. Dock har riskerna ökat mot tidigare år och i vissa områden har det tagit längre tid att få lägenheter uthyrda. 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.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande:

Balanserad vinst	95 564 tkr
Årets resultat	- 1 550 tkr

Summa 94 014 tkr

Styrelse och VD föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Överföring till ny räkning	94 014 tkr
----------------------------	------------

Summa 94 014 tkr

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "C. H.", "AF", "H", and "L. S."*



# Definitioner av nyckeltal

## **Vakansgrad**

Antal outhyrda lägenheter i procent av antal uthyrningsbara 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 utrangeringskostnader.

## **Årets resultat**

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

## **Direktavkastning**

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

## Flerårsöversikt

<b>Koncernen</b>	<b>2020</b>			
Hyresintäkter	80 752			
Resultat efter finansiella poster	-1 220			
Balansomslutning	386 799			
Medelantal anställda	19			
Soliditet	44%			
<hr/>				
<b>Moderbolaget</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Total lägenhetsyta, m <sup>2</sup>	67 099	64 455	64 518	64 518
Antal lägenheter	1 087	1 045	1 047	1 047
Antal vakanta lägenheter	20	13	16	17
Vakansgrad	1,8%	1,2%	1,5%	1,6%
Utflyttning	281	200	200	168
Inflyttning	229	193	122	161
Omflyttning inom beståndet	74	67	84	60
Hyreshöjning bostäder (1 aug 2019, resterande år 1 juli)	1,7%	1,6%	0,9%	0,7%
Total lokalyta m <sup>2</sup>	16 522	16 592	16 615	16 636
Antal lokaler	204	196	195	196
Taxeringsvärde fastigheter	307 507	298 058	268 989	268 989
Marknadsvärde**	737 000	680 000	660 000	640 000
Redovisat värde anläggningstillgångar	379 560	315 100	280 810	284 174
Likvida medel (finanspolicy: genomsnitt 10 000)	3 679	23 555	47 229	53 467
Eget kapital	169 389	170 990	168 464	174 850
Långfristiga skulder	193 438	149 188	149 438	149 688
Soliditet (ägardirektiv: minst 25 %)	44,0%	50,0%	50,4%	50,8%
Belåningsgrad (låneskuld/redovisat värde byggnader)	65,6%	61,8%	62,7%	61,5%
<hr/>				
<b>Mått/nyckeltal för året</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Hyresintäkter	80 630	80 258	78 389	78 148
Tillväxt hyresintäkter	0,5%	2,4%	0,3%	1,4%
Reparationer	3 578	3 082	3 605	4 061
Underhåll	12 535	10 271	10 561	13 376
Avskrivningar och nedskrivningar	14 733	11 423	12 174	10 786
Investeringar (inkl. årets pågående nyanläggningar)	64 184	46 334	15 815	15 133
Räntekostnader fastighetslån	1 803	1 640	1 202	2 496
Genomsnittlig räntesats	0,9%	1,1%	0,8%	1,7%
Bruttoresultat	13 775	16 870	13 640	15 978
Rörelseresultat	1 188	6 073	-4 977	4 986
Årets resultat	-1 550	2 527	-6 311	1 607
Direktavkastning (ägardirektiv: 4 %) ***	3,4%	4,3%	3,8%	4,5%

\* 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.

# Koncernresultaträkning

Belopp i tkr	Not	2020
<b>Intäkter</b>		
Hysesintäkter	1	80 752
Övriga intäkter	2	1 808
<b>Summa intäkter</b>		<b>82 560</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Driftkostnader	3	-36 576
Reparationskostnader	4	-3 579
Underhållskostnader	5	-12 534
Fastighetsavgifter		-1 250
Av- och nedskrivningar		-14 755
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-68 694</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>13 866</b>
Administrativa kostnader	6, 7, 8	-12 385
Försäljnings- och utranteringskostnader	9	-205
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 276</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Räntekostnader		-1 812
Övriga finansiella intäkter och kostnader		2
Borgensavgift		-686
<b>Summa finansnetto</b>		<b>-2 496</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSNETTO</b>		<b>-1 220</b>
Skatter	11	-302
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 522</b>

## Koncernbalansräkning tillgångar

Belopp i tkr	Not	2020
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader		310 013
Mark		29 698
Markanläggningar		10 733
Maskiner och inventarier		938
Pågående nyanläggningar		29 103
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	12	<b>380 485</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Aktier och andelar		40
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	13	<b>40</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>380 525</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar		1 558
<i>Hyses- och kundfordringar</i>		279
<i>Övriga fordringar</i>		587
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	14	692
Likvida medel		4 716
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 274</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>386 799</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Koncernbalansräkning skulder

Belopp i tkr	Not	2020
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital		5 000
Balanserat resultat inklusive årets resultat		164 458
<b>Summa eget kapital</b>		<b>169 458</b>
<b>Avsättningar</b>		
Avsättningar för skatter		3 483
<b>Summa avsättningar</b>	15	<b>3 483</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	16	193 438
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>193 438</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut		250
Leverantörsskulder		6 947
Övriga skulder		3 947
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	17	9 276
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 420</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>386 799</b>

GU AF W Z  
LS JU

## Koncernens förändring i eget kapital

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2020-01-01</b>	5 000	165 990	170 990
Eget kapital-andel i obeskattade reserver		42	42
Utdelning		-52	-52
Årets resultat		-1 522	-1 522
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 000</b>	<b>164 458</b>	<b>169 458</b>

I annat eget kapital ingår uppskrivningsfond med 375 (386) tkr.

# Kassaflödesanalys koncernen

Belopp i tkr	Not	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansnetto		-1 220
Justering för icke kassaflödespåverkande poster	18	14 936
Betald skatt		-21
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>13 695</b>
<b>Förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) omsättningstillgångar		2 345
Ökning(+)/Minskning(-) avsättningar		0
Ökning(+)/Minskning(-) kortfristiga skulder		-656
<b>Kassaflöde efter förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>15 384</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-64 184
Förvärv av dotterföretag, netto likvidpåverkan	19	-14 324
Avyttring av anläggningstillgångar		86
Förändring av långfristiga fordringar		0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-78 422</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga lån		44 500
Amortering av långfristiga lån		-250
Utdelning till ägaren enligt stämmobeslut		-52
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>44 199</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>		<b>-18 839</b>
Likvida medel årets början		23 555
Likvida medel årets slut		4 716
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE ENLIGT BALANSRÄKNINGEN</b>		<b>-18 839</b>



# Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2020	2019
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter	1	80 630	80 258
Övriga intäkter	2	1 808	1 869
<b>Summa intäkter</b>		<b>82 437</b>	<b>82 127</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-36 571	-39 237
Reparationskostnader	4	-3 578	-3 082
Underhållskostnader	5	-12 535	-10 271
Fastighetsavgifter		-1 245	-1 244
Av- och nedskrivningar		-14 733	-11 423
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-68 662</b>	<b>-65 257</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>13 775</b>	<b>16 870</b>
Administrativa kostnader	6, 7, 8	-12 382	-10 176
Försäljnings- och utranteringskostnader	9	-205	-621
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 188</b>	<b>6 073</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Räntekostnader		-1 811	-1 657
Övriga finansiella intäkter och kostnader		2	2
Borgensavgift		-686	-598
<b>Summa finansnetto</b>		<b>-2 495</b>	<b>-2 253</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSNETTO</b>		<b>-1 307</b>	<b>3 819</b>
Bokslutsdispositioner	10	52	-132
Skatter	11	-294	-1 161
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 550</b>	<b>2 527</b>

*Handwritten signatures and initials: Cuh, AF, AA, EZ, etc.*



## Balansräkning tillgångar

Belopp i tkr	Not	2020	2019
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader		294 843	241 523
Mark		28 627	28 545
Markanläggningar		10 733	7 058
Maskiner och inventarier		937	1 453
Pågående nyanläggningar		29 103	36 480
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	12	<b>364 244</b>	<b>315 060</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar		6 856	40
Fordringar på dotterföretag		8 460	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	13	<b>15 316</b>	<b>40</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>379 560</b>	<b>315 100</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		1 519	3 636
<i>Hyses- och kundfordringar</i>		277	202
<i>Aktuell skattefordran</i>		0	291
<i>Övriga fordringar</i>		550	2 467
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	14	692	675
Likvida medel		3 679	23 555
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 198</b>	<b>27 190</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>384 758</b>	<b>342 290</b>



## Balansräkning skulder

Belopp i tkr	Not	2020	2019
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Reservfond		70 000	70 000
Uppskrivningsfond		375	386
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>75 375</b>	<b>75 386</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		95 564	93 078
Årets resultat		-1 550	2 527
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>94 014</b>	<b>95 604</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>169 389</b>	<b>170 990</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Avskrivningar över/under plan		0	52
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>52</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter		1 804	1 509
<b>Summa avsättningar</b>	15	<b>1 804</b>	<b>1 509</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	193 438	149 188
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>193 438</b>	<b>149 188</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		250	250
Leverantörsskulder		6 933	7 678
Övriga skulder		3 702	2 788
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	17	9 243	9 835
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 128</b>	<b>20 551</b>
<b>SUMMA EGET KAPTAL OCH SKULDER</b>		<b>384 758</b>	<b>342 290</b>

## Moderbolagets förändring i eget kapital

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskrivnings- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående balans 2020-01-01</b>	5 000	70 000	386	95 604	170 990
Minskning uppskrivningsfond			-11	11	0
Utdelning				-52	-52
Årets resultat				-1 550	-1 550
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 000</b>	<b>70 000</b>	<b>375</b>	<b>94 013</b>	<b>169 388</b>

AKH AP JA 12 2020  
L&L

# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansnetto		-1 307	3 819
Justering för icke kassaflödespåverkande poster	18	14 914	12 008
Betald skatt		0	-387
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>13 607</b>	<b>15 441</b>
<b>Förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) omsättningstillgångar		2 116	2 768
Ökning(+)/Minskning(-) avsättningar		0	-48
Ökning(+)/Minskning(-) kortfristiga skulder		-424	4 713
<b>Kassaflöde efter förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>15 299</b>	<b>22 874</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-64 184	-46 334
Investeringar i aktier och andelar	19	-6 816	0
Avyttring av anläggningstillgångar		86	36
Förändring av långfristiga fordringar		-8 460	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-79 373</b>	<b>-46 299</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga lån		44 500	0
Amortering av långfristiga lån		-250	-250
Utdelning till ägaren enligt stämmobeslut		-52	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>44 199</b>	<b>-250</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>		<b>-19 876</b>	<b>-23 674</b>
Likvida medel årets början		23 555	47 229
Likvida medel årets slut		3 679	23 555
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE ENLIGT BALANSRÄKNINGEN</b>		<b>-19 876</b>	<b>-23 674</b>

# Investeringsrapport

<b>Belopp i tkr</b>	<b>Investerat 2020</b>
<b>Investeringsprojekt</b>	
Nybyggnation G:a Noris	16 693
Nybyggnation Fyrklövern	4 567
Stambyte + badrumsrenovering, 18 lgh	4 577
Stambyte + badrumsrenovering, 16 lgh	4 632
Andra Tvärgatan totalrust, utvändigt och 36 lgh	21 176
Målning tak och fasad. TPM målning	2 358
Hissbyte	560
VEGA ombyggnad lokal till 6 lgh	4 478
Byte av fönster och balkongdörrar	1 641
Skalskydd	972
Renovering och inglasning balkonger	1 199
Kulvertförluster och undercentraler Berget	179
Ombyggnad IFO	8
Parkering vid höghusen	823
Återvinningsrum Fyrklövern	13
Återvinningsrum Hårsta omr 131	13
Återvinningsrum Hårsta omr 132	13
Maskiner, inventarier, fordon och datorer	282
<b>SUMMA INVESTERINGSPROJEKT</b>	<b>64 184</b>
<i>Varav om- och tillbyggnation</i>	<i>42 924</i>
<i>Varav nybyggnation</i>	<i>21 260</i>

# Redovisnings- och värderingsprinciper

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2020 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

## Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheter identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys.

Under året förvärvade bolag inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter förvärvet.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan företag i koncernen liksom därmed sammanhängande vinster elimineras i sin helhet.

## Intäkter

Hyresintäkter 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.

## Hyresgäststyrt underhåll

Hyresgästerna kan genom HLU (Hyresgäststyrt Lägenhets Underhåll) påverka underhållsintervallerna för målning, tapetsering, golvåtgärder 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 2020 till 29,6 (25,9) mnkr.

## Anläggningstillgångar

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

Beräknat marknadsvärde för hela beståndet uppgår till 756 (680) 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 överförts 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.

#### *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 Älvkarlebyhus 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.

#### **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.



## Noter

Not 1	Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
		2020	2020	2019
<b>Bruttohyror</b>				
	Bostäder	67 736	67 736	65 057
	Lokaler	16 401	16 279	16 174
	Garage/carport, parkeringar och båtplatser	1 437	1 437	1 396
<b>Rabatter</b>				
	Studentrabatter	-10	-10	-14
	Underhållsrabatter	-799	-799	-721
	Ungdomrabatter	-240	-240	-248
	Övriga rabatter	-283	-283	-24
<b>Avgår outhyrda objekt</b>				
	Bostäder	-2 232	-2 232	-858
	Lokaler	-919	-919	-348
	Garage/carport, parkeringar och båtplatser	-340	-340	-302
<b>Summa hyresintäkter</b>		<b>80 752</b>	<b>80 630</b>	<b>80 112</b>

Not 2	Övriga intäkter	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
		2020	2020	2019
	Vinst försäljning anläggningstillgångar	24	24	36
	Ersättningar för utförda arbeten	64	64	101
	Ersättningar från hyresgäster vid skada	204	204	4
	Bredbandsersättning	880	880	938
	Erhållna statliga bidrag	15	15	0
	Ersättning från arbetsförmedlingen	142	142	184
	Övriga intäkter	478	478	607
<b>Summa övriga intäkter</b>		<b>1 808</b>	<b>1 808</b>	<b>1 869</b>





Not 3	Driftkostnader	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
		2020	2020	2019
	Städtjänster	-1 738	-1 738	-127
	Sotning	-407	-407	-296
	Snöröjning, sandning	-77	-77	-784
	Bevakning	-1 025	-1 025	-1 334
	Vägavgifter	-198	-198	-208
	Fastighetspersonal med kringkostnader	-6 576	-6 576	-9 019
	El	-3 166	-3 161	-3 278
	Uppvärmning	-10 533	-10 533	-11 041
	Vatten	-5 065	-5 065	-5 072
	Renhållning	-2 804	-2 804	-2 504
	Hyresgästföreningen	-413	-413	-414
	Fastighetsförsäkringar	-832	-832	-725
	Kabel-TV-avgifter	-290	-290	-685
	Övriga driftkostnader	-3 452	-3 452	-3 744
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-36 576</b>	<b>-36 571</b>	<b>-39 232</b>

Not 4	Reparationskostnader	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
		2020	2020	2019
	Lägenheter	-1 879	-1 879	-1 498
	Lokaler	-267	-266	-179
	Fastigheter	-1 433	-1 433	-1 404
	<b>Summa reparationskostnader</b>	<b>-3 579</b>	<b>-3 578</b>	<b>-3 082</b>

Not 5	Underhållskostnader	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
		2020	2020	2019
	Lägenheter	-8 560	-8 560	-5 105
	Lokaler	-1 052	-1 052	-895
	Fastigheter	-2 922	-2 922	-4 271
	<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-12 535</b>	<b>-12 535</b>	<b>-10 271</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

Not 6 Administrativa kostnader	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2020	2020	2019
Styrelsearvoden	-149	-149	-167
Revisionsarvoden och köpta revisionstjänster	-227	-227	-246
Löner, ersättn., arbetsgivaravg. (adm personal)	-4 670	-4 670	-4 765
Pensioner, inkl. särskild löneskatt	-767	-767	-1 267
Utbildning, konferenser (adm personal)	-85	-85	-448
IT-kostnader (exkl. bredband till hyresgäster)	-2 383	-2 383	-1 125
Konsulttjänster (exkl. revision)	-77	-77	-97
Övriga administrativa kostnader	-4 024	-4 024	-2 062
<b>Summa administrativa kostnader</b>	<b>-12 382</b>	<b>-12 382</b>	<b>-10 177</b>

Not 7 Personalredovisning	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2020	2020	2019
<b>Medeltal anställda fördelat på män och kvinnor</b>			
Medeltal antal anställda	19	19	21
Varav kvinnor	6	6	7
Varav män	13	13	14
<b>Löner, sociala avgifter och andra ersättningar</b>			
Löner	8 912	8 912	9 262
Sociala kostnader	3 384	3 384	4 277
Varav pensionskostnader	767	767	1 022
Arvoden, lön och ersättning till styrelse och VD	1 142	1 142	1 137
Löner och ersättningar till övriga anställda	7 770	7 770	8 126

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	5
Varav kvinnor	2	2	2
VD och andra ledande befattningshavare	5	5	5
Varav kvinnor	2	2	2

<b>Sjukfrånvaro</b>			
Total sjukfrånvaro	1,3%	1,3%	2,2%
Varav sjukfrånvaro över 60 dagar	0,0%	0,0%	0,0%

	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
<b>Not 8 Revisionskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisionsuppdraget	187	187	239
Övriga tjänster	32	32	0
Skatterådgivning	8	8	7
<b>Summa revisionskostnader</b>	<b>227</b>	<b>227</b>	<b>246</b>

	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
<b>Not 9 Försäljnings- och utrangeringskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Utrangering utbytbara komponenter byggnad	-191	-191	-621
Utrangering maskiner och inventarier	-14	-14	0
<b>Summa försäljnings- och utrangeringskostnader</b>	<b>-205</b>	<b>-205</b>	<b>-621</b>

	Moderbolaget	Moderbolaget
<b>Not 10 Bokslutsdispositioner</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Förändring avskrivning över plan, maskiner och inventarier	52	-132
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>52</b>	<b>-132</b>

	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
<b>Not 11 Skatt på årets resultat</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Aktuell skatt	-21	0	0
Uppskjuten skatt	-281	-294	-774
Redovisat resultat före skatt	-1 220	-1 256	3 688
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	261	269	-789
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-7	-7	-14
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	0	-1
Skatteeffekt av förändring temporära skillnader	-564	-564	0
Skatteeffekt av förändring av skattesats	8	8	31
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-302</b>	<b>-294</b>	<b>-774</b>

	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
<b>Not 12 Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>BYGGNADER</b>			
<b>Anskaffningsvärde</b>			
Ingående anskaffningsvärde	403 960	403 960	391 705
Rörelseförvärv	15 327	0	
Omklassifiering under året	66 879	66 879	14 192
Utrangering och försäljning under året	-1 903	-1 903	-1 938
<b>Utgående ack anskaffningsvärden</b>	<b>484 263</b>	<b>468 936</b>	<b>403 960</b>
<b>Avskrivningar</b>			
Ingående avskrivningar	-151 398	-151 398	-142 300
Rörelseförvärv	-135	0	
Årets avskrivningar	-11 223	-11 201	-10 416
Ack avskrivning vid försäljning/utrangering	1 712	1 712	1 317
<b>Utgående ack avskrivningar</b>	<b>-161 044</b>	<b>-160 887</b>	<b>-151 398</b>
<b>Uppskrivningar</b>			
Ingående uppskrivningar	13 458	13 458	14 078
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-622	-622	-620
<b>Utgående ack uppskrivning</b>	<b>12 835</b>	<b>12 835</b>	<b>13 458</b>

GCY AP H R  
L.S. JKA

	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
<b>Nedskrivningar</b>			
Ingående nedskrivningar	-24 495	-24 495	-25 223
Årets nedskrivningar	-2 275	-2 275	0
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	730	730	728
<b>Utgående ack nedskrivning</b>	<b>-26 041</b>	<b>-26 041</b>	<b>-24 495</b>
<b>Utgående planenligt restvärde byggnad</b>	<b>310 013</b>	<b>294 843</b>	<b>241 523</b>

MARK	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
<b>Anskaffningsvärde</b>			
Ingående anskaffningsvärde	29 011	29 011	29 011
Rörelseförvärv	1 071	0	
Investering under året	82	82	0
<b>Utgående ack anskaffningsvärden</b>	<b>30 164</b>	<b>29 093</b>	<b>29 011</b>

<b>Uppskrivning</b>			
Ingående uppskrivningar	2 505	2 505	2 505
<b>Utgående ack uppskrivning</b>	<b>2 505</b>	<b>2 505</b>	<b>2 505</b>

<b>Nedskrivning</b>			
Ingående nedskrivningar	-2 971	-2 971	-2 971
<b>Utgående ack nedskrivning</b>	<b>-2 971</b>	<b>-2 971</b>	<b>-2 971</b>

<b>Utgående planenligt restvärde mark</b>	<b>29 698</b>	<b>28 627</b>	<b>28 545</b>
---	---------------	---------------	---------------

<b>MARKANLÄGGNINGAR</b>			
<b>Anskaffningsvärde</b>			
Ingående anskaffningsvärde	11 864	11 864	9 913
Omklassifiering under året	4 337	4 337	1 951
<b>Utgående ack anskaffningsvärden</b>	<b>16 201</b>	<b>16 201</b>	<b>11 864</b>

<b>Avskrivningar</b>			
Ingående avskrivningar	-4 806	-4 806	-4 298
Årets avskrivningar	-661	-661	-508
<b>Utgående ack avskrivningar</b>	<b>-5 467</b>	<b>-5 467</b>	<b>-4 806</b>

<b>Utgående restvärde markanläggningar</b>	<b>10 734</b>	<b>10 734</b>	<b>7 058</b>
--	---------------	---------------	--------------

<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>350 445</b>	<b>334 204</b>	<b>277 127</b>
--	----------------	----------------	----------------

*Handwritten signatures and initials:*  
 Ah AP AA R  
 62 JCU

	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
Taxeringsvärden	314 481	307 507	298 058
<b>INVENTARIER</b>			
<b>Anskaffningsvärde</b>			
Ingående anskaffningsvärde	5 983	5 983	8 920
Inköp under året	282	282	841
Utrangering/försäljning under året	-230	-230	-3 778
<b>Utgående ack anskaffningsvärden</b>	<b>6 035</b>	<b>6 035</b>	<b>5 983</b>
<b>Avskrivning</b>			
Ingående avskrivningar	-4 530	-4 530	-7 701
Utrangeringar/försäljning under året	136	136	3 778
Årets avskrivningar	-704	-704	-607
<b>Utgående ack avskrivningar</b>	<b>-5 098</b>	<b>-5 098</b>	<b>-4 530</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE INVENTARIER</b>	<b>937</b>	<b>937</b>	<b>1 453</b>

<b>PÅGÅENDE NYANLÄGGNING</b>			
Ingående anskaffningsvärde	36 480	36 480	7 130
Inköp under året	63 897	63 897	45 493
Omklassifiering under året	-71 274	-71 274	-16 143
<b>Utgående ack anskaffningsvärden</b>	<b>29 103</b>	<b>29 103</b>	<b>36 480</b>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>380 486</b>	<b>364 245</b>	<b>315 060</b>

	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
<b>Not 13 Finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Aktier i dotterbolag		6 816	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav :			
Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40	40
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>40</b>	<b>6 856</b>	<b>40</b>

Den 8 december 2020 förvärvades de helägda dotterbolagen Bodarna i Skutskär AB (559231-0832) och Bashu: Skutskär AB (559230-9974). Bolagen bedriver fastighetsförvaltning i de egna fastigheterna Siggeboda 3:4 och Siggeboda 17:36.

*ak AP [signature] [signature]*

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Övriga upplupna intäkter	0	0	268
Förutbetalda leverantörsfakturor	692	692	407
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>692</b>	<b>692</b>	<b>675</b>

Not 15 Avsättningar för skatt	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skatt temporära skillnader	13 092	11 413	8 791
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-9 609	-9 609	-7 282
<b>Summa avsättningar för skatt</b>	<b>3 483</b>	<b>1 804</b>	<b>1 509</b>

Not 16 Långfristiga skulder	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut			
Förfaller till betalning inom 1 år	46 188	46 188	25 250
Förfaller till betalning inom 2-5 år	88 000	88 000	124 188
Förfaller till betalning efter 5 år	59 500	59 500	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>193 688</b>	<b>193 688</b>	<b>149 438</b>

Skulder med rörlig ränta är till 22 (22) mnkr räntesäkrade genom swap med en genomsnittlig löptid på 0,3 (1,3) år. Samtliga lån är upptagna med kommunal borgen som säkerhet. Lån om 104,2 (59,4) mnkr är upptagna med fast ränta.

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Cah", "OP", "H", "Z", "L", and "LZ".*

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	239	239	207
Förskottshyror	4273	4240	4 590
Upplupna löner och semesterlöner	1157	1157	1 221
Upplupna pensioner och särskilda löneskatter	396	396	434
Upplupna underhållsrabatter	800	800	719
Upplupen borgensavgift	686	686	598
Upplupna kostnader el och fjärrvärme	1 587	1 587	1 573
Övriga upplupna kostnader	137	137	494
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>9 276</b>	<b>9 243</b>	<b>9 835</b>

Not 18 Icke kassaflödespåverkande poster	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2020	2020	2020
Avskrivningar och nedskrivningar	14 755	14 733	11 423
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	-24	-24	-36
Utrangering utbytbara komponenter byggnader	191	191	621
Utrangering av maskiner och inventarier	14	14	0
<b>Summa icke kassaflödespåverkande poster</b>	<b>14 936</b>	<b>14 914</b>	<b>12 008</b>

Not 19 Förvärv av dotterföretag, netto likvidpåverkan	Koncernen
	2020
<b>Förvärvade tillgångar och skulder</b>	
Byggnader och mark	16 263
Kortfristiga fordringar	267
Likvida medel	962
Uppskjutna skatteskulder	-1 681
Banklån	-8 470
Kortfristiga skulder	-525
	<b>6 816</b>
Utbetald köpeskilling	-6 816
Lösen lån	-8 470
	<b>-15 286</b>
Avgår likvida medel i förvärvade bolag	962
<b>Summa påverkan på likvida medel</b>	<b>-14 324</b>



Not 20 Eventualförpliktelser	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
FASTIGO	177	177	181
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>177</b>	<b>177</b>	<b>181</b>

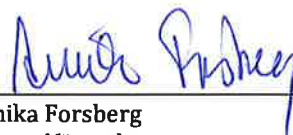
A collection of handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, and several smaller initials and marks on the right, such as 'AP', 'AA', 'Z', and 'Lol'.

# Underskrifter

Skutskär 2021-03-05



Lars Skytt  
Ordförande



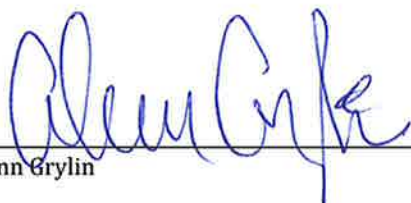
Annika Forsberg  
Vice ordförande




Clarrie Leim



Torbjörn Löfgren



Glenn Grylin



Håkan Karlsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2021-03-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Annika Wedin  
Auktoriserad revisor



# Fastighetsförteckning

Område	Byggnads- /ombyggnadsår	Antal lägenheter	Yta m <sup>2</sup> lägenheter	Antal lokaler	Yta m <sup>2</sup> lokaler
<b>Skutskär</b>					
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	6	75
118 - Östanåvägen 75	1962	16	496	2	37
119 - Centralgatan 8	1961/2009	24	1 332	1	104
120 - Vallvägen 1	1963	14	488	1	35
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	99	6 666	25	303
132 - Hårstag, 4, 6, Tebog. 4	1970/2012	54	3 662	19	273
133 - Hårstagatan 5, 7, 8	1972/2012	80	4 372	5	439
136 - Bergsvägen 1-17	1964/2005	135	8 238	18	566
138 - Bultbovägen 4, 6, 8	1929	13	1 118		
140 - Vallvägen 2, 4	1947	16	998	3	41
142 - Centrum	1982			18	6 630
143 - Siggeboda 3, 5, 7	1958	32	2 076	7	338
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 - Lillängensgatan 4-6	2005	16	1 421		
156 - Centralgatan 6	2020	31	1 929		
157 - Ågatan 5	1963			2	502
167 - Hårstagatan 3	2002/2010			3	1 311
<b>Summa Skutskär</b>		<b>901</b>	<b>54 984</b>	<b>176</b>	<b>15 531</b>
<b>Älvkarleby</b>					
112 - Riddersdalsvägen 2	1953	33	1 870	6	38
116 - Riddersdalsvägen 3	1960	15	882	4	129
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
<b>Summa Älvkarleby</b>		<b>142</b>	<b>9 322</b>	<b>23</b>	<b>589</b>
<b>Älvkarleö, Marma och Gårdskär</b>					
123 - Marma	1963	24	1 304	2	129
144 - Gårdskär	1986	10	620	3	273
153 - Älvkarleö	1930/1982	10	870		
<b>Summa Älvkarleö, Marma och Gårdskär</b>		<b>44</b>	<b>2 794</b>	<b>5</b>	<b>402</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Cub", "AF", "AA", "Z", and "LZ".*

**Bodarna i Skutskär AB och Bashus i Skutskär AB**

601 - Bodarna i Skutskär AB	1989		5	707
701 - Bashus i Skutskär AB	1973		2	1 402
<b>Summa Bodarna i Skutskär AB och Bashus i Skutskär AB</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>2 109</b>
<hr/>				
<b>SUMMA ÄLVKARLEBYHUS</b>	<b>1 087</b>	<b>67 099</b>	<b>204</b>	<b>16 522</b>
<hr/>				
<b>SUMMA ÄLVKARLEBYHUS KONCERN</b>	<b>1 087</b>	<b>67 099</b>	<b>211</b>	<b>18 631</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
Cite      AF      AF  
            N      LL      LZ