



älvkarlebyhus

# Årsredovisning 2021



AB Älvkarlebyhus  
556537-4757



# Innehållsförteckning

VD har ordet.....	2
Förvaltningsberättelse .....	3
Definitioner av nyckeltal .....	7
Flerårsöversikt.....	8
Resultaträkning koncern .....	9
Balansräkning tillgångar koncern .....	10
Balansräkning skulder koncern .....	11
Förändring i eget kapital koncern .....	12
Kassaflödesanalys koncern .....	13
Investeringsrapport koncern .....	14
Resultaträkning moderbolag.....	15
Balansräkning tillgångar moderbolag.....	16
Balansräkning skulder moderbolag .....	17
Förändring i eget kapital moderbolag.....	18
Kassaflödesanalys moderbolag .....	19
Investeringsrapport moderbolag .....	20
Redovisnings- och värderingsprinciper .....	21
Noter.....	23
Underskrifter .....	33
Fastighetsförteckning .....	34
Revisionsberättelse.....	
Granskningsrapport .....	

## VD har ordet



För Älvkarlebyhus har det varit ett blandat 2021, med en pandemi som gett fortsatta restriktioner för verksamhet och hyresgäster.

Pandemin har resulterat i något färre reparationer och hembesök, men annars har vi kunnat genomföra de flesta åtgärder. För våra medarbetare så har pandemin fortsatt inneburit att några arbetat hemifrån och har för det mesta bara tagit emot bokade besök.

I början av året färdigställdes en större renovering av fastigheten på 2:A Tvärgatan, där bland annat ettorna byggdes om med nya balkonger. Fastigheten är populär uthyrningsmässigt med full uthyrning.

2021 är också det året vi fått se våra två banker säga upp sina respektive avtal för att stänga ner sina kontor. Olyckligt för våra medborgare, men tyvärr något som ligger i tiden. Dock har vi lyckats att få dessa lokaler uthyrda igen med stabila hyresgäster, vilket ändå får ses som något positivt.

Efterfrågan på bostäder fortsätter att vara hög och stabil i samtliga delar 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.

Arbetet med att få till ett nytt flerbostadshus i centrum fortgår, men högre byggpriser i kombination med indraget investeringsstöd gör att vi för tillfället pausar projektet.

En ny fastighetsvärdering genomfördes under året, den senaste var genomförd 2017. Marknadsvärdet på fastigheterna i moderbolaget har ökat från 640 mnkr till 922 mnkr, en nästan 45 % ökning på 4 år. Ett betydande värde för kommunen.

Något som däremot är mindre lyckosamt är att våra försäkringspremier kommer stiga med ca 45 % från 2021 till 2022, detta beroende på de

många bränder som förekommit de senaste åren i flerbostadshus tunt om i landet.

Vi genomför kontinuerliga medarbetarundersökningar som visar på en attraktiv arbetsplats. Och trots att det har varit en pandemi, så har vi lyckats hålla personalen fri från covid-19. Ett sjukdomstal på ca 0,9 % säger mycket om trivselen och viljan att gå till arbetet.

Något vi skall vara väldigt stolta över, är våra satsningar på praktik och nystartsjobb för personer med utländsk bakgrund. Genom möjligheten att få vara hos Älvkarlebyhus har exempelvis personal erbjudits arbete som arkitekt hos Ica.

Året avslutades med en mycket välbesökt julmarknad, arrangerad tillsammans med Företagsgruppen Älvkarleby och där samtliga av våra lokalhyresgäster deltog. Detta är en marknad som lär bli återkommande.

### Utsikter för 2022

Arbetet fortsätter under 2022 med att planera och projektera för nyproduktion av bostäder och lokaler. Vi kommer också att göra en del arbeten vad gäller energieffektiviseringar.

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 2022

---

Håkan Karlsson  
Verkställande direktör

AMV

AP  Ah  H  Z  
82

# 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.

Under året har bolaget i samarbete med Älvkarleby kommun sysselsatt 9 personer som står långt från arbetsmarknaden. Dessa personer har haft praktik upp till 6 månader och har bland annat jobbat med uteskötsel av fastigheterna.

## 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. Hy-

RAW

resgästerna 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. Älvkarlebyhus har anslutit sig till Sveriges Allmännyttas Klimatini-



tiativ vilket innebär att bolaget ska 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 2021 har stort fokus legat på att energioptimera bolagets fastigheter. Ny utrustning har köpts in, nya ledningar har dragits och befintlig utrustning har justerats för att ge en optimal energianvändning.

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. Idag har cirka hälften av alla lägenheter temperaturgivare installerade. Målet är att alla lägenheter ska ha temperaturgivare installerade inom två år.

Utöver fastigheternas energiförbrukning har restavfall och källsortering stor inverkan på miljön. Under året kom 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 utskrifter av papper och transporter. Vi jobbar kontinuerligt med digitalisering och försöker alltid minimera våra transporter. Älvkarlebyhus fordonspark består delvis av elbilar.

### 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.

Befolkningsstillväxten i Älvkarleby kommun har under 2021 varit positiv. Antalet invånare i kommunen per den 31 december 2021 uppgick till 9 627 (9 511) personer, en ökning med 116 personer. Statistiken visar på ett positivt flyttningsnetto.

AW

Älvkarlebyhus lediga lägenheter hyrs ut via bolagets bostadskö. Den som vill söka en bostad måste vara registrerad som bostadssökande. Vid årets slut var ca 2 100 aktiva externa personer registrerade i kön. Av dessa har ca 750 personer visat intresse på en lägenhet senaste 12 månaderna.

Älvkarlebyhus äger 1 087 lägenheter med en total yta på 67 099 m<sup>2</sup>. Hyresintäkterna från lägenheterna motsvarar ca 80 % av de totala intäkterna.

Bolagets lokaler är till största del lokaliserade i centrala Skutskär. Normalbeståndet av lokaler består av ca 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 2021 utfördes följande större investeringar:

- Totalrenovering av 2:a Tvärgatan färdigställdes
- Västervägen 31, målning av fasad och tak, renovering av hiss samt renovering av balkonger färdigställdes
- Ombyggnation av lokal i Centrum för IFO
- Energoptimering i flera fastigheter

### 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 10 män. Hos tjänstemännen var fördelningen fyra kvinnor och fem män.

Under året har personalen medverkat i ett antal utbildningar. På grund av det rådande läget med Covid-19 har många utbildningar genomförts på distans. Utbildningar har bland annat genomförts inom telefoni, energi och bygg, pension och fastighetssystemet. I snitt genomfördes ca 2 (6) utbildningsdagar per anställd.

AF A 82 AW AF 72

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.

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

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

#### **Ekonomi**

Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt i AB Älvkarlebyhus uppgick till 5,4 (-1,6) mnkr vilket ligger i linje med det budgeterade resultatet. Resultatet för koncernen uppgick till 6,2 (-1,5) mnkr.

*AAW*

Samtliga lån är upptagna med kommunal borgen som säkerhet. Älvkarlebyhus betalar en borgensavgift på 0,4 % av årets genomsnittliga borgensbelopp till Älvkarleby kommun. Under 2021 har lånestocken utökats med 14 mnkr.

#### **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 (exklusive checkkredit på 5 mnkr).

22 (22) mnkr av låneskulden med rörlig ränta var till mitten av 2021 räntesäkrad genom en swap. Vid årets slut var lån om 103 (105) mnkr upptagna med fast ränta. Den genomsnittliga kapitalbindningen på samtliga lån är 3,9 (3,2) 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 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.



*AF [Signature]*

### Förslag till vinstdisposition

I lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag finns bestämmelser om begränsning av värdeöverföring. Utdelning får ske med genomsnittlig statslåneränta plus en procentenhet, för 2021 totalt 1,16 %. Värdeöverföringen får uppgå till högst hälften av bolagets resultat. Den totala värdeöverföringen blir därmed 58 tkr. Bolagets samlade bedömning är att de styrdokument som reglerar bolagets verksamhet har efterlevts.

#### Till årsstämmans förfogande står följande

Balanserat resultat	94 025 tkr
Årets resultat	5 440 tkr
Summa	99 465 tkr

#### Styrelse och VD föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt

Urdelning till ägaren	58 tkr
Överföring till ny räkning	99 407 tkr
Summa	99 465 tkr

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Risken för vikande efterfrågan i regionen bedöms idag som låg. Med en stadig befolkningsmängd 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.

*AAW*

De senaste åren har vakansgraden på lägenheter varit låg och bedöms framöver inte utgöra någon större risk. Dock har det i vissa områden tagit längre tid än tidigare att få lägenheter uthyrda. Lokaler 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.

*AF 22 Ah AF 22*



# 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.

AMW

## **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

<b>Koncern</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>		
Hysesintäkter	87 835	80 752		
Årets resultat	6 228	-1 522		
Balansomslutning	406 032	386 799		
Medelantal anställda	19	19		
Soliditet	43,3%	43,8%		

<b>Moderbolag</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Total lägenhetsyta, m <sup>2</sup>	67 099	67 099	64 455	64 518
Antal lägenheter	1 087	1 087	1 045	1 047
Antal vakanta lägenheter	8	20	13	16
Vakansgrad	0,7%	1,8%	1,2%	1,5%
Utflyttning	222	289	200	200
Inflyttning	270	300	193	122
Omflyttning inom beståndet	54	87	67	84
Hyreshöjning bostäder (1 aug 2019, resterande år 1 juli)	1,5%	1,7%	1,6%	0,9%
Total lokalyta m <sup>2</sup>	16 534	16 253	16 592	16 615
Antal lokaler	207	206	196	195
Taxeringsvärde fastigheter	319 432	298 058	298 058	268 989
Marknadsvärde **	922 490	737 000	680 000	660 000
Redovisat värde anläggningstillgångar	379 793	379 704	315 100	280 810
Likvida medel (finanspolicy: genomsnitt 10 000)	21 686	3 679	23 555	47 229
Eget kapital	174 829	169 389	170 990	168 464
Långfristiga skulder	197 500	193 438	149 188	149 438
Soliditet (ägardirektiv: minst 25 %)	43,4%	44,0%	50,0%	50,4%
Belåningsgrad (låneskuld/redovisat värde byggnader)	62,7%	65,6%	61,8%	62,7%

<b>Moderbolag</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hysesintäkter	85 962	80 630	80 258	78 389
Tillväxt hyresintäkter	6,6%	0,5%	2,4%	0,3%
Reparationer	3 615	3 578	3 082	3 605
Underhåll	12 091	12 535	10 271	10 561
Avskrivningar och nedskrivningar	13 394	14 733	11 423	12 174
Investeringar (inkl. årets pågående nyanläggningar)	14 955	64 203	46 334	15 815
Räntekostnader	2 143	2 495	2 253	1 807
Genomsnittlig räntesats	1,1%	1,3%	1,5%	1,2%
Bruttoresultat	20 538	13 775	16 875	13 640
Rörelseresultat	8 155	1 188	6 073	-4 977
Årets resultat	5 440	-1 550	2 527	-6 311
Direktavkastning (ägardirektiv: 4 %) ***	4,8%	3,5%	4,3%	3,8%

\* Belopp i tkr om inte annat anges

\*\* Hösten 2021 är fastighetsbeståndet är extern värderat av Svefa. Övriga år är beståndet internt värderat.

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

AMW

AMW 22.06.21

# Resultaträkning koncern

	Not	2021	2020
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter	1	87 835	80 752
Övriga intäkter	2	2 657	1 808
<b>Summa intäkter</b>		<b>90 491</b>	<b>82 559</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-37 905	-36 577
Reparationskostnader	4	-3 672	-3 578
Underhållskostnader	5	-12 186	-12 535
Fastighetskatt		-1 379	-1 250
Av- och nedskrivningar		-13 806	-14 755
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-68 948</b>	<b>-68 694</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>21 543</b>	<b>13 865</b>
Administrativa kostnader	6, 7, 8	-11 135	-12 384
Försäljnings- och utranteringskostnader	9	-1 256	-205
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>9 152</b>	<b>1 276</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Finansiella kostnader		-1 343	-1 812
Övriga finansiella intäkter och kostnader		2	2
Borgensavgift		-802	-686
<b>Summa finansnetto</b>		<b>-2 143</b>	<b>-2 496</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSNETTO</b>		<b>7 009</b>	<b>-1 220</b>
Skatter	11	-780	-302
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>6 228</b>	<b>-1 522</b>

*ANW*

*AF Jä ZZ Al MZ*

## Balansräkning tillgångar koncern

	Not	2021	2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader		329 212	309 793
Mark		29 698	29 698
Markanläggningar		10 149	10 733
Pågående nyanläggningar		10 183	29 103
Maskiner och inventarier		728	1 157
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	12	<b>379 971</b>	<b>380 485</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar		40	40
Uppskjuten skattefordran		11	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	13	<b>51</b>	<b>40</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>380 021</b>	<b>380 525</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		1 727	1 557
Hyres- och kundfordringar		574	278
Aktuell skattefordran		42	0
Övriga fordringar		339	588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	772	692
Likvida medel		24 284	4 716
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>26 011</b>	<b>6 274</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>406 032</b>	<b>386 799</b>

AMW

AFK 6200 AS 2

## Balansräkning skulder koncern

	Not	2021	2020
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		170 686	164 458
<b>Summa eget kapital</b>		<b>175 686</b>	<b>169 458</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter		3 660	3 483
<b>Summa avsättningar</b>	15	<b>3 660</b>	<b>3 483</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	197 500	193 438
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>197 500</b>	<b>193 438</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		10 000	250
Leverantörsskulder		5 046	6 947
Övriga skulder		2 099	3 896
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	17	12 041	9 327
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 186</b>	<b>20 421</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>406 032</b>	<b>386 799</b>

*AMW*

*Anders Eriksson 12*

## Förändring i eget kapital koncern

	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2021-01-01	5 000	164 458	169 458
Årets resultat		6 228	6 228
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 000</b>	<b>170 686</b>	<b>175 686</b>

AMW

AMW L.L. L.L. A.A. 12

# Kassaflödesanalys koncern

	Not	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Årets resultat		6 228	-1 554
Justering för icke kassaflödespåverkande poster	18	15 063	14 926
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>21 291</b>	<b>13 371</b>
<b>Förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) omsättningstillgångar		-314	2 324
Ökning(+)/Minskning(-) obeskattade reserver		0	-52
Ökning(+)/Minskning(-) avsättningar		537	294
Ökning(+)/Minskning(-) kortfristiga skulder		8 761	-418
<b>Kassaflöde efter förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>8 984</b>	<b>2 149</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-14 975	-64 203
Investeringar i aktier och andelar, netto likvidpåver	19	67	-14 459
Avyttring av anläggningstillgångar		0	105
Ökning(-)/Minskning(+) långfristiga fordringar		138	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-14 770</b>	<b>-78 557</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga lån		4 063	44 500
Amortering av långfristiga lån		0	-250
Utdelning till ägaren enligt stämmobeslut		0	-52
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>4 063</b>	<b>44 199</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>		<b>19 568</b>	<b>-18 839</b>
Likvida medel årets början		4 716	23 555
Likvida medel årets slut		24 284	4 716
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE ENLIGT BALANSRÄKNINGEN</b>		<b>19 568</b>	<b>-18 839</b>

AMW

AF 2020-12-31 2021

## Investeringsrapport koncern

	Utfall	Budget
	2021	2021
<b>Investeringsprojekt</b>		
Korpen: Nybyggnation	115	32 000
Andra Tvärgatan 2-4: Totalrenovering	10 042	15 000
Västervägen 31: Renovering fasad och tak (2020)	928	0
Västervägen 31: Renovering / inglasning balkonger (2020)	530	0
Bergsvägen: Renovering undercentraler m.m.	85	1 875
Centraum: Ombyggnation lokal IFO	3 151	2 000
Fyrklövern: Återvinningsrum	7	700
Hårstagatan 10, Tebogatan 2, Ågatan 2: Återvinningsrum	28	700
Tebogatan 4, Hårstagatan 4, 6: Återvinningsrum	7	700
Östangård: Förvärv	0	4 000
Hela beståndet: Temperaturgivare i lägenhet	0	1 250
Hårstagatan 10: Utfackningsväggar	0	1 400
Maskiner, inventarier, fordon och datorer	83	350
<b>SUMMA INVESTERINGSPROJEKT</b>	<b>14 975</b>	<b>59 975</b>
<b>Varav om- och tillbyggnation</b>	<b>14 860</b>	<b>27 975</b>
<b>Varav nybyggnation</b>	<b>115</b>	<b>32 000</b>

*AAW*

*Arde LZ Cell Arz*



## Resultaträkning moderbolag

	Not	2021	2020
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter	1	85 962	80 630
Övriga intäkter	2	2 642	1 808
<b>Summa intäkter</b>		<b>88 604</b>	<b>82 437</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-37 657	-36 571
Reparationskostnader	4	-3 615	-3 578
Underhållskostnader	5	-12 091	-12 535
Fastighetskostnader		-1 309	-1 245
Av- och nedskrivningar		-13 394	-14 733
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-68 066</b>	<b>-68 662</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>20 538</b>	<b>13 775</b>
Administrativa kostnader	6, 7, 8	-11 127	-12 382
Försäljnings- och utranteringskostnader	9	-1 256	-205
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>8 155</b>	<b>1 188</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Finansiella kostnader		-1 343	-1 811
Övriga finansiella intäkter och kostnader		2	2
Borgensavgift		-802	-686
<b>Summa finansnetto</b>		<b>-2 143</b>	<b>-2 495</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSNETTO</b>		<b>6 012</b>	<b>-1 307</b>
Bokslutsdispositioner	10	0	52
Skatter	11	-572	-294
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>5 440</b>	<b>-1 550</b>

AAW

FF L&C Ah AF 72

## Balansräkning tillgångar moderbolag

	Not	2021	2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader		315 035	294 843
Mark		28 627	28 627
Markanläggningar		10 149	10 733
Pågående nyanläggningar		10 183	29 103
Maskiner och inventarier		554	937
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	12	<b>364 549</b>	<b>364 244</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar		6 789	6 856
Fodringar på dotterbolag		8 455	8 604
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	13	<b>15 244</b>	<b>15 460</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>379 793</b>	<b>379 704</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		1 721	1 375
Hyres- och kundfordringar		574	277
Aktuell skattefordran		42	0
Övriga fordringar		332	406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	772	692
Likvida medel		21 686	3 679
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>23 407</b>	<b>5 054</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>403 200</b>	<b>384 758</b>

*AMW*

## Balansräkning skulder moderbolag

	Not	Moderbolag 2021	Moderbolag 2020
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Uppskrivningsfond		364	375
Reservfond		70 000	70 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>75 364</b>	<b>75 375</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		94 025	95 564
Årets resultat		5 440	-1 550
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>99 465</b>	<b>94 014</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>174 829</b>	<b>169 389</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter		2 373	1 804
<b>Summa avsättningar</b>	15	<b>2 373</b>	<b>1 804</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	197 500	193 438
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>197 500</b>	<b>193 438</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		10 000	250
Leverantörsskulder		5 031	6 933
Övriga skulder		1 601	3 702
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	17	11 866	9 243
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 498</b>	<b>20 128</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>403 200</b>	<b>384 758</b>

*AMW*

*AF [signature] Sz Cui [signature]*

## Förändring i eget kapital moderbolag

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Ingående balans 2021-01-01	5 000	70 000	375	94 014	169 389
Minskning uppskrivningsfond			-11	11	0
Årets resultat				5 440	5 440
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 000</b>	<b>70 000</b>	<b>364</b>	<b>99 465</b>	<b>174 829</b>

*mmw*

*A. A. Löf Ahlström*

# Kassaflödesanalys moderbolag

	Not	Moderbolag 2021	Moderbolag 2020
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Årets resultat		5 440	-1 550
Justering för icke kassaflödespåverkande poster	18	14 650	14 914
Betald skatt		0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>20 090</b>	<b>13 364</b>
<b>Förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) omsättningstillgångar		-346	2 260
Ökning(+)/Minskning(-) obeskattade reserver		0	-52
Ökning(+)/Minskning(-) avsättningar		569	294
Ökning(+)/Minskning(-) kortfristiga skulder		8 371	-423
<b>Kassaflöde efter förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>8 594</b>	<b>2 079</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-14 955	-64 203
Investeringar i aktier och andelar, netto likvidpåver	19	67	-6 816
Avyttring av anläggningstillgångar		0	105
Ökning(-)/Minskning(+) långfristiga fordringar		149	-8 604
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-14 739</b>	<b>-79 518</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga lån		4 063	44 500
Amortering av långfristiga lån		0	-250
Utdelning till ägaren enligt stämmobeslut		0	-52
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>4 063</b>	<b>44 199</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>		<b>18 007</b>	<b>-19 876</b>
Likvida medel årets början		3 679	23 555
Likvida medel årets slut		21 686	3 679
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE ENLIGT BALANSRÄKNINGEN</b>		<b>18 007</b>	<b>-19 876</b>

*Maw*

*År 2021*

## Investeringsrapport moderbolag

	Utfall 2021	Budget 2021
<b>Investeringsprojekt</b>		
Korpen: Nybyggnation	115	32 000
Andra Tvärgatan 2-4: Totalrenovering	10 042	15 000
Västervägen 31: Renovering fasad och tak (2020)	928	0
Västervägen 31: Renovering / inglasning balkonger (2020)	530	0
Bergsvägen: Renovering undercentraler m.m.	85	1 875
Centraum: Ombyggnation lokal IFO	3 151	2 000
Fyrklövern: Återvinningsrum	7	700
Hårstagatan 10, Tebogatan 2, Ågatan 2: Återvinningsrum	28	700
Tebogatan 4, Hårstagatan 4, 6: Återvinningsrum	7	700
Östangård: Förvärv	0	4 000
Hela beståndet: Temperaturgivare i lägenhet	0	1 250
Hårstagatan 10: Utfackningsväggar	0	1 400
Maskiner, inventarier, fordon och datorer	63	350
<b>SUMMA INVESTERINGSPROJEKT</b>	<b>14 955</b>	<b>59 975</b>
<i>Varav om- och tillbyggnation</i>	<i>14 840</i>	<i>27 975</i>
<i>Varav nybyggnation</i>	<i>115</i>	<i>32 000</i>

*AMW*

*AF [Signature] [Signature] [Signature]*

# Redovisnings- och värderingsprinciper

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2021 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning.

## 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. Koncerninternerna 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 underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder 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 planerats under 2021 eller tidigare men som inte utförts och som hyresgästerna är berättigade till uppgick i slutet av 2021 till 14,7 mnkr.

## Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och nedskrivningar. Fastighetsbeståndet är vintern 2021 värderat av företaget NAI Svefa. Övriga år är beståndet internt värderat.

Beräknat marknadsvärde för hela beståndet uppgår till 938 (756) 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.

AM

AP LL LZOU AT Z

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse 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.

#### **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.

*AMW*

#### *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.

*AF 2 27 Ah 22*



## Noter

<b>Not 1 - Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt</b>	<b>Koncern 2021</b>	<b>Koncern 2020</b>	<b>Moderbolag 2021</b>	<b>Moderbolag 2020</b>
<b>Bruttohyror</b>				
Bostäder	70 970	69 348	70 970	69 348
Lokaler	17 742	16 401	15 870	16 279
Garage, carport, parkeringar och båtplatser	1 426	1 437	1 426	1 437
<b>Rabatter</b>				
Studentrabatter	0	-10	0	-10
Underhållsrabatter	-762	-799	-762	-799
Ungdomrabatter	-152	-240	-152	-240
Ej kabel-TV	0	0	0	0
Övriga rabatter	-65	-283	-65	-283
<b>Avgår outhyrda objekt</b>				
Bostäder	-720	-3 844	-720	-3 844
Lokaler	-328	-919	-328	-919
Garage, carport, parkeringar och båtplatser	-277	-340	-277	-340
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>87 835</b>	<b>80 752</b>	<b>85 962</b>	<b>80 630</b>

<b>Not 2 - Övriga intäkter</b>	<b>Koncern 2021</b>	<b>Koncern 2020</b>	<b>Moderbolag 2021</b>	<b>Moderbolag 2020</b>
Vinst försäljning anläggningstillgångar	0	24	0	24
Ersättningar för utförda arbeten	116	64	116	64
Ersättningar från hyresgäster vid skada	187	290	187	290
Försäkringsersättningar	0	168	0	168
Bredbandsersättning	900	880	900	880
Bidrag från Boverket	33	15	33	15
Ersättning från arbetsförmedlingen	144	142	144	142
Övriga intäkter	1 277	224	1 262	224
<b>Summa övriga intäkter</b>	<b>2 657</b>	<b>1 808</b>	<b>2 642</b>	<b>1 808</b>

AMW

AF *[Handwritten signature]* dt 22

<b>Not 3 - Driftkostnader</b>	<b>Koncern 2021</b>	<b>Koncern 2020</b>	<b>Moderbolag 2021</b>	<b>Moderbolag 2020</b>
Städtjänster	-2 177	-2 187	-2 163	-2 187
Sotning	-401	-407	-401	-407
Snöröjning, sandning	-686	-77	-632	-77
Bevakning	-1 144	-1 025	-1 144	-1 025
Vägavgifter	-199	-198	-199	-198
Fastighetspersonal med kringkostnader	-6 623	-6 576	-6 623	-6 576
El	-2 845	-3 161	-2 804	-3 161
Uppvärmning	-11 498	-10 533	-11 498	-10 533
Vatten	-5 105	-5 065	-5 044	-5 065
Renhållning	-2 953	-2 804	-2 934	-2 804
Hyresgästföreningen	-527	-413	-527	-413
Fastighetsförsäkringar	-904	-834	-904	-832
Kabel-TV-avgifter	-271	-290	-271	-290
Övriga driftkostnader	-2 573	-3 007	-2 514	-3 004
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-37 905</b>	<b>-36 577</b>	<b>-37 657</b>	<b>-36 571</b>

<b>Not 4 - Reparationskostnader</b>	<b>Koncern 2021</b>	<b>Koncern 2020</b>	<b>Moderbolag 2021</b>	<b>Moderbolag 2020</b>
Lägenheter	-1 803	-1 879	-1 803	-1 879
Lokaler	-337	-266	-304	-266
Fastigheter	-1 532	-1 433	-1 508	-1 433
<b>Summa reparationskostnader</b>	<b>-3 672</b>	<b>-3 578</b>	<b>-3 615</b>	<b>-3 578</b>

<b>Not 5 - Underhållskostnader</b>	<b>Koncern 2021</b>	<b>Koncern 2020</b>	<b>Moderbolag 2021</b>	<b>Moderbolag 2020</b>
Lägenheter	-7 932	-8 560	-7 932	-8 560
Lokaler	-432	-1 052	-352	-1 052
Fastigheter	-3 815	-2 922	-3 801	-2 922
Projektering	-6	0	-6	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-12 186</b>	<b>-12 535</b>	<b>-12 091</b>	<b>-12 535</b>

AAW

AFB BZ Cili dt 72

<b>Not 6 - Administrativa kostnader</b>	<b>Koncern 2021</b>	<b>Koncern 2020</b>	<b>Moderbolag 2021</b>	<b>Moderbolag 2020</b>
Styrelsearvoden	-135	-149	-135	-149
Revisionsarvoden och köpta revisionstjänster	-309	-227	-309	-227
Löner, ersättn., arbetsgivaravgifter (admin. personal)	-5 789	-5 708	-5 789	-5 708
Pensioner, inkl. särskild löneskatt, (all personal)	-1 128	-933	-1 128	-933
Utbildning, konferenser (administrativ personal)	-178	-85	-178	-85
IT-kostnader (exkl. bredband till hyresgäster)	-1 314	-2 424	-1 314	-2 424
Konsulttjänster (exkl. revision)	-405	-77	-405	-77
Övriga administrativa kostnader	-1 878	-2 780	-1 869	-2 778
<b>Summa administrativa kostnader</b>	<b>-11 135</b>	<b>-12 384</b>	<b>-11 127</b>	<b>-12 382</b>

<b>Not 7 - Personalredovisning</b>	<b>Koncern 2021</b>	<b>Koncern 2020</b>	<b>Moderbolag 2021</b>	<b>Moderbolag 2020</b>
<b>Medeltalet anställda</b>				
Medeltal antal anställda	19	19	19	19
Varav kvinnor	6	6	6	6
Varav män	13	13	13	13
<b>Löner, sociala avgifter och andra ersättningar</b>				
Löner	9 001	8 912	9 001	8 912
Sociala kostnader	3 760	3 384	3 760	3 384
Varav pensionskostnader	903	767	903	767
Arvoden, löner och ersättningar till styrelse och VD	1 137	1 142	1 137	1 142
Löner och ersättningar till övriga anställda	7 865	7 770	7 865	7 770

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.

<b>Styrelseledamöter och andra ledande befattningshavare</b>				
Styrelseledamöter	5	5	5	5
Varav kvinnor	2	2	2	2
VD och andra ledande befattningshavare	5	5	5	5
Varav kvinnor	2	2	2	2
<b>Sjukfrånvaro tillsvidareanställda</b>				
Total sjukfrånvaro	0,9%	0,8%	0,9%	0,8%
Varav sjukfrånvaro över 14 dagar	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

AMW

AP M Lz Cole dt 72

	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
<b>Not 8 - Revisionskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Revisionsuppdraget	292	187	292	187
Övriga tjänster	0	32	0	32
Skatterådgivning	17	8	17	8
<b>Summa revisionskostnader</b>	<b>309</b>	<b>227</b>	<b>309</b>	<b>227</b>

	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
<b>Not 9 - Försäljnings- och utrangeringskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utrangering av utbytbara komponenter byggnader och mark	-1 256	-191	-1 256	-191
Utrangering av maskiner och inventarier	0	-14	0	-14
<b>Summa försäljnings- och utrangeringskostnader</b>	<b>-1 256</b>	<b>-205</b>	<b>-1 256</b>	<b>-205</b>

	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
<b>Not 10 - Bokslutsdispositioner</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Förändring avskrivning över plan, maskiner och inventarier	0	0	0	52
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52</b>

	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
<b>Not 11 - Skatt på årets resultat</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Aktuell skatt</b>				
Skatt på årets resultat	-245	-8	-3	0
Skatt föregående år	-9	0	0	0
Uppskjuten skatt	-526	-294	-569	-294
	<b>-780</b>	<b>-302</b>	<b>-572</b>	<b>-294</b>
Redovisat resultat före skatt	7 009	-1 220	6 012	-1 255
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	-1 444	261	-1 238	269
Skatt enligt skattebesked tidigare år	-9	0	-3	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-7	-7	-7	-7
Förändring uppskjuten skatt tidigare år	680	-565	676	-565
Skatteeffekt av förändring av skattesats	0	8	0	8
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-780</b>	<b>-302</b>	<b>-572</b>	<b>-294</b>

AAW

AF LL LZ Cole AT 72

Not 12 - Materiella anläggningstillgångar	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<b>BYGGNADER</b>				
<b>Anskaffningsvärde</b>				
Ingående anskaffningsvärde	484 023	403 960	468 936	403 960
Rörelseförvärv	-581	15 087	0	0
Omklassifiering under året	33 613	66 879	33 613	66 879
Utrangering och försäljning under året	-3 463	-1 903	-3 463	-1 903
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>513 592</b>	<b>484 023</b>	<b>499 086</b>	<b>468 936</b>
<b>Avskrivningar</b>				
Ingående avskrivningar	-161 024	-151 398	-160 887	-151 398
Rörelseförvärv	0	-117	0	0
Årets avskrivningar	-12 490	-11 220	-12 298	-11 201
Ack avskrivning vid försäljning/utrangering	2 207	1 712	2 207	1 712
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-171 307</b>	<b>-161 024</b>	<b>-170 979</b>	<b>-160 887</b>
<b>Uppskrivningar</b>				
Ingående uppskrivningar	12 835	13 458	12 835	13 458
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-623	-622	-623	-622
<b>Utgående ackumulerad uppskrivning</b>	<b>12 212</b>	<b>12 835</b>	<b>12 212</b>	<b>12 835</b>
<b>Nedskrivningar</b>				
Ingående nedskrivningar	-26 041	-24 495	-26 041	-24 495
Årets nedskrivningar	0	-2 275	0	-2 275
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	757	730	757	730
<b>Utgående ackumulerad nedskrivning</b>	<b>-25 284</b>	<b>-26 041</b>	<b>-25 284</b>	<b>-26 041</b>
<b>Utgående planenligt restvärde byggnad</b>	<b>329 212</b>	<b>309 793</b>	<b>315 035</b>	<b>294 843</b>

ATW

ATW & LZ Ahl ATW

<b>Not 12 - Materiella anläggningstillgångar forts.</b>	<b>Koncern 2021-12-31</b>	<b>Koncern 2020-12-31</b>	<b>Moderbolag 2021-12-31</b>	<b>Moderbolag 2020-12-31</b>
<b>MARK</b>				
<b>Anskaffningsvärde</b>				
Ingående anskaffningsvärde	30 164	29 011	29 093	29 011
Rörelseförvärv	0	1 070		
Investering under året	0	82	0	82
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 164</b>	<b>30 164</b>	<b>29 093</b>	<b>29 093</b>
<b>Uppskrivning</b>				
Ingående uppskrivningar	2 505	2 505	2 505	2 505
<b>Utgående ackumulerad uppskrivning</b>	<b>2 505</b>	<b>2 505</b>	<b>2 505</b>	<b>2 505</b>
<b>Nedskrivning</b>				
Ingående nedskrivningar	-2 971	-2 971	-2 971	-2 971
<b>Utgående ackumulerad nedskrivning</b>	<b>-2 971</b>	<b>-2 971</b>	<b>-2 971</b>	<b>-2 971</b>
<b>Utgående planenligt restvärde mark</b>	<b>29 698</b>	<b>29 698</b>	<b>28 627</b>	<b>28 627</b>

<b>MARKANLÄGGNINGAR</b>				
<b>Anskaffningsvärde</b>				
Ingående anskaffningsvärde	16 201	11 864	16 201	11 864
Omklassifiering under året	199	4 337	199	4 337
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 400</b>	<b>16 201</b>	<b>16 400</b>	<b>16 201</b>
<b>Avskrivningar</b>				
Ingående avskrivningar	-5 467	-4 806	-5 467	-4 806
Årets avskrivningar	-783	-661	-783	-661
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 251</b>	<b>-5 467</b>	<b>-6 251</b>	<b>-5 467</b>
<b>Utgående planenligt restvärde markanläggningar</b>	<b>10 149</b>	<b>10 733</b>	<b>10 149</b>	<b>10 733</b>

<b>UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>369 059</b>	<b>350 224</b>	<b>353 811</b>	<b>334 204</b>
---	----------------	----------------	----------------	----------------

Taxeringsvärde - byggnader	265 665	245 353	260 674	240 362
Taxeringsvärde - mark	60 741	59 679	58 758	57 696
<b>Marknadsvärde</b>	<b>937 690</b>	<b>756 000</b>	<b>922 490</b>	<b>737 000</b>

Not 12 - Materiella anläggningstillgångar forts.	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<b>INVENTARIER</b>				
<b>Anskaffningsvärde</b>				
Ingående anskaffningsvärde	6 265	5 983	6 035	5 983
Inköp under året	83	512	63	282
Utrangering/försäljning under året	-3	-230	-3	-230
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 345</b>	<b>6 265</b>	<b>6 095</b>	<b>6 035</b>
<b>Avskrivning</b>				
Ingående avskrivningar	-5 107	-4 530	-5 098	-4 530
Utrangeringar/försäljning under året	3	136	3	136
Årets avskrivningar	-512	-713	-446	-704
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 617</b>	<b>-5 107</b>	<b>-5 541</b>	<b>-5 098</b>
<b>UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE INVENTARIER</b>	<b>728</b>	<b>1 157</b>	<b>554</b>	<b>937</b>

<b>PÅGÅENDE NYANLÄGGNING</b>				
Ingående anskaffningsvärde	29 103	36 480	29 103	36 480
Inköp under året	14 892	63 839	14 892	63 839
Omklassifiering under året	-33 812	-71 216	-33 812	-71 216
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 183</b>	<b>29 103</b>	<b>10 183</b>	<b>29 103</b>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>379 971</b>	<b>380 485</b>	<b>364 549</b>	<b>364 244</b>

Not 13 - Finansiella anläggningstillgångar	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Aktier i dotterbolag	0	0	6 749	6 816
Uppskjuten skattefordran	11	0	0	0
Långfristig fordran på dotterbolag	0	0	8 455	8 604
Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40	40	40
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>51</b>	<b>40</b>	<b>15 244</b>	<b>15 460</b>

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

*AW*

*AF LL LZ CU AK 12*

	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
<b>Not 14 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förutbetalda leverantörsfakturor	772	692	772	692
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>772</b>	<b>692</b>	<b>772</b>	<b>692</b>

	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
<b>Not 15 - Avsättningar för skatt</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Uppskjuten skatt temporära skillnader	17 509	13 093	16 221	11 413
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-13 849	-9 610	-13 849	-9 610
<b>Summa avsättningar för skatt</b>	<b>3 660</b>	<b>3 483</b>	<b>2 373</b>	<b>1 804</b>

	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
<b>Not 16 - Skulder som avser flera poster</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>				
Förfaller till betalning inom 2-5 år	123 000	103 000	123 000	103 000
Förfaller till betalning efter 5 år	74 500	44 500	74 500	44 500
<b>Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>				
Förfaller till betalning inom 1 år	10 000	46 188	10 000	46 188
<b>Summa skulder</b>	<b>207 500</b>	<b>193 688</b>	<b>207 500</b>	<b>193 688</b>

Skulder med rörlig ränta är till 0 (22) mnkr räntesäkrade genom swap med en genomsnittlig löptid på 0 (0,3) år. Samtliga lån är upptagna med kommunal borgen som säkerhet. Lån om 103 (105) mnkr är upptagna med fast ränta.

	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
<b>Not 17 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna räntor	126	239	126	239
Förskottshyror	6 085	4 240	5 911	4 240
Upplupna löner och semesterlöner	1 731	1 157	1 731	1 157
Upplupna pensioner och särskilda löneskatter	433	396	433	396
Upplupna underhållsrabatter	800	793	800	793
Upplupen borgensavgift	802	686	802	686
Upplupna kostnader el och fjärrvärme	1 876	1 587	1 875	1 587
Övriga upplupna kostnader	187	228	187	143
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>12 041</b>	<b>9 327</b>	<b>11 866</b>	<b>9 243</b>

AAW

AF 2021-12-31



<b>Not 18 - Icke kassaflödespåverkande poster</b>	<b>Koncern</b>	<b>Koncern</b>	<b>Moderbolag</b>	<b>Moderbolag</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avskrivningar och nedskrivningar	13 806	14 745	13 394	14 733
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	0	-24	0	-24
Utrangering av utbytbara komponenter byggnader och mar	1 256	191	1 256	191
Utrangering av maskiner och inventarier	0	14	0	14
<b>Summa icke kassaflödespåverkande poster</b>	<b>15 063</b>	<b>14 926</b>	<b>14 650</b>	<b>14 914</b>

<b>Not 19 - Förvärv av dotterföretag, netto likvidpåverkan</b>	<b>Koncern</b>	<b>Koncern</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Förvärvade tillgångar och skulder</b>		
Byggnader och mark	0	16 263
Kortfristiga fordringar	-144	396
Likvida medel	0	961
Uppskjutna skatteskulder	0	-1 681
Banklån	149	-8 604
Kortfristiga skulder	-72	-519
	<b>-67</b>	<b>6 816</b>
Utbetald köpeskilling	67	-6 816
Lösen lån	138	-8 604
	<b>205</b>	<b>-15 420</b>
Avgår likvida medel i förvärvade bolag	0	961
<b>Summa påverkan på likvida medel</b>	<b>205</b>	<b>-14 459</b>

<b>Not 20 - Eventualförpliktelser</b>	<b>Koncern</b>	<b>Koncern</b>	<b>Moderbolag</b>	<b>Moderbolag</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
FASTIGO	177	193	177	193
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>177</b>	<b>193</b>	<b>177</b>	<b>193</b>

RAW

AKA 82 Ah 12

<b>Not 21 - Förslag till vinstdisposition</b>	<b>Moderbolag 2021-12-31</b>
<b>Till årsstämmans förfogande står följande</b>	
Balanserat resultat	94 025
Årets resultat	5 440
<b>Summa</b>	<b>99 465</b>
<b>Styrelse och VD föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt</b>	
Utdelning till ägaren	58
Överföring till ny räkning	99 407
<b>Summa</b>	<b>99 465</b>

*Amw*

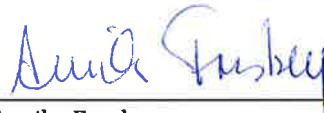
*AF [Signature] 2022*

# Underskrifter

Skutskär 2022-03-04



Lars Skytt  
Ordförande



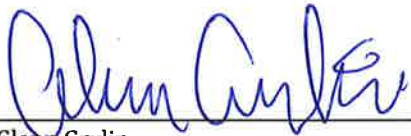
Annika Forsberg  
Vice ordförande



Clarrie Leim



Torbjörn Löfgren



Glenn Grylin



Håkan Karlsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2022-03-21.

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		
118 - Östanåvägen 75	1962	16	496	2	37
119 - Centralgatan 8	1961/2009	24	1 332	1	104
120 - Vallvägen 1	1963	14	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	99	6 541	26	428
132 - Hårstag, 4, 6, Tebog, 4	1970/2012	54	3 662	19	273
133 - Hårstagatan 5, 7, 8	1972/2012	80	4 295	6	517
136 - Bergsvägen 1-17	1964/2005	135	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 - 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>54 268</b>	<b>171</b>	<b>16 130</b>
<b>Älvkarleby</b>					
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
<b>Summa Älvkarleby</b>		<b>142</b>	<b>9 322</b>	<b>22</b>	<b>562</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 signature*

Område	Byggnads- /ombyggnadsår	Antal lägenheter	Yta m <sup>2</sup> lägenheter	Antal lokaler	Yta m <sup>2</sup> lokaler
<b>Bodarna i Skutskär AB och Bashus i Skutskär AB</b>					
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>
<b>SUMMA MODERBOLAG</b>		<b>1 087</b>	<b>66 384</b>	<b>198</b>	<b>17 094</b>
<b>SUMMA KONCERN</b>		<b>1 087</b>	<b>66 384</b>	<b>205</b>	<b>19 203</b>

AF 2020 2021 2022



## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Älvkarlebyhus för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2 och 34-35. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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.

*MW*



## Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 revisionsssed 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Älvkarlebyhus för år 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 revisionsssed 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.

*MW*



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

Gävle den 21 mars 2022

Öhrings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Annika Wedin', is written over the printed name.

Annika Wedin  
Auktoriserad revisor



Till årsstämman i AB Älvkarlebyhus  
Org.Nr 556537-4757

## Granskningsrapport för år 2021

Jag, av fullmäktige i Älvkarleby kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Älvkarlebyhus verksamhet för år 2021.

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

Lekmannarevisorn 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 revisionsse 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 2022-03-21

  
Kenneth Holmgren  
Lekmannarevisor