



älvkarlebyhus

# Årsredovisning 2022



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 och granskningsrapport .....	36

*Handwritten notes:*  
2014  
in  
2014  
2014

## VD har ordet



Vi summerar 2022 med ännu ett år som har varit turbulent i många avseenden.

Restriktionerna efter pandemin togs bort, vilket innebar att vi med glädje kunnat genomföra ett antal aktiviteter tillsammans med våra hyresgäster. Men 2022 blev ändå ett mycket speciellt år.

Vem hade väl trott, att när vi som bäst lämnade ett par år med distansering och att undvika kontakt med andra människor bakom oss att ett nytt krig skulle komma till Europa. Ett krig som inneburit skenande inflation och högre priser på samtliga områden, vilket har gjort det betydligt svårare för många i samhället.

Efterfrågan på bostäder fortsätter att vara god och stabil i samtliga delar i kommunen även om vi ser ett betydligt lägre söktryck än vi tidigare har vant oss vid. Vi ser dock ingen stor risk för tomställda lägenheter de närmaste åren.

Arbetet med att få till ett nya bostäder fortgår, om än i något lägre takt. Den höga inflationen i kombination med uteblivet investeringsstöd gör att vi får svårt att få ihop våra kalkyler för nyproduktion.

Under året har vi byggt om och anpassat de gamla banklokalerna i centrum till vuxenutbildningen och med detta så har vi heller inga tomställda lokaler.

Vi har under året arbetat med energieffektiviseringar och ett större arbete som utförts, är utbyte av en undercentral på område Berget. Där har vi nu tillfört området med två nya undercentraler för att minska energiförluster och för att få en jämnare fördelning mellan fastigheterna.

Under hösten har Älvkarlebyhus bidragit till klimatomställningen genom att investera i fordonsladdare för bilar. I ett led att minska de fossila utsläppen och att möjliggöra övergången från fossildrivna bilar till elbilar har vi monterat upp ett flertal fordonsladdare runt om i vårt bostadsbestånd.

En tradition som Älvkarlebyhus har initierat är den populära julmarknaden i början på december som var välbesökt även detta år. Ett initiativ som syftar till ökad synlighet och handel för våra kommersiella hyresgäster.

### Utsikter för 2023

Under 2023 kommer det att påbörjas en fastighetsutredning tillsammans med kommunen för att se om det finns möjligheter att få till en mer kostnadseffektiv drift av våra fastigheter. Det kommer också tomställas en del lokaler vilket kommer påverkas oss i stor utsträckning. Det här gör att vi behöver hitta nya hyresgäster alternativt bygga om dessa till annan verksamhet. Vi kommer också att fortsätta med arbeten vad gäller energieffektiviseringar och fortsatt utbyggnad av fordonsladdare.

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 2023

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.

Under året har bolaget i samarbete med Älvkarleby kommun sysselsatt 8 personer som står långt från arbetsmarknaden. Dessa personer har haft praktik upp till 6 månader och har bland annat jobbat med utskötsel 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. 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



*Handwritten notes:*  
Cull  
AP  
Z  
LZ  
wi

samman med verksamheten. Älvkarlebyhus har anslutit sig till Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ 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 2022 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. Detta är ett arbete som påbörjades 2021 och kommer fortgå även under 2023.

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.

Befolkningstillväxten i Älvkarleby kommun har under 2022 varit nästan oförändrad. Antalet

invånare i kommunen per den 31 december 2022 uppgick till 9 625 (9 627) personer, en minskning med 2 personer.

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 570 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 flera 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 2022 utfördes följande större investeringar:

- Ombyggnation undercentraler Berget
- Nybyggnation återvinningsrum Hårsta
- Ombyggnation av gamla Handelsbankens lokal till kommunen
- Renovering av park bakom Centralgatan 4
- Installation av fordonsladdare

### 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 tre kvinnor och 8 män. Hos tjänstemännen var fördelningen fyra kvinnor och fyra män.

Under året har personalen medverkat i ett antal utbildningar. På grund av omställningen till digitala möten på grund av Covid-19 har många utbildningar fortsatt genomförts på distans. Utbildningar har bland annat genomförts inom HLR, energieffektivisering, pension och fastig-

Oh  
Zja  
AF  
LX

hetssystemet. I snitt genomfördes ca 2 (2) utbildningsdagar per anställd.

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

### Intern kontroll

Älvkarlebyhus jobbar ständigt med att upprätthålla och förbättra den interna kontrollen. Planering, styrning och uppföljning av verksamheten är en stor del av den interna kontrollen. Rätt personer ska ha rätt befogenheter och med det även kunna ta ansvar.

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

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

### Ekonomi

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

Samtliga lån är upptagna med kommunal borgen som säkerhet. Älvkarlebyhus betalar en borgens-

avgift på 0,4 % av årets genomsnittliga borgensbelopp till Älvkarleby kommun. Under 2022 har lånestocken minskat med 10 mnkr.

Under 2022 har ett par omvärldsfaktorer påverkat bolaget. Dels har räntorna stigit, dels har el- och drivmedelspriserna skjutit i höjden.

Räntekostnaderna för fastighetslånen har ökat från 1,3 mnkr 2021 till 1,8 mnkr 2022. Under 2023 förväntas räntekostnaderna öka markant, till 4,0 mnkr.

Älvkarlebyhus har tur som har ett elavtal med fasta priser som löper till 2024-12-31 men prisökningen har påverkat bolaget indirekt. Med en hör inflation har kostnader för reparationer och underhåll av fastigheterna blivit mycket dyrare än tidigare.

### 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).

Vid årets slut var lån om 94,5 (103) mnkr upptagna med fast ränta. Den genomsnittliga kapitalbindningen på samtliga lån är 3,5 (3,9) år.

Refinansieringsrisk är risken att bolaget inte kan täcka förfallande skuldbelopp med likvärdig finansiering utan en betydande kostnadsökning.



*Celik  
AF  
Z*

## 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 2022 totalt 2,46 %. Värdeöverföringen får uppgå till högst hälften av bolagets resultat. Den totala värdeöverföringen blir därmed 123 tkr. Bolagets samlade bedömning är att de styrdokument som reglerar bolagets verksamhet har efterlevts.

### Till årsstämman förfogande står följande

Balanserat resultat	99 418 tkr
Årets resultat	2 619 tkr
Summa	102 037 tkr

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

Utdelning till ägaren	123 tkr
Överföring till ny räkning	101 914 tkr
Summa	102 037 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 bedöms som liten. Genom att bolaget säkras av kommunal borgen och att Älvkarleby kommun är medlem i Kommuninvest finns en grundläggande trygghet i anskaffande av medel. Förutom detta borde Älvkarlebyhus genom hög soliditet och höga bedömda övervärden i sina fastigheter vara intressant att låna ut till med fastigheter som säkerhet.

Risken för vikande efterfrågan i regionen bedöms idag som låg. Med en stadig befolkningssmängd 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 stamrenoveringar 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 stor 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.

Under 2023 och 2024 kommer en del lokaler att tomställas vilket kommer påverka bolaget negativt. Antingen behöver andra hyresgäster hittas alternativt behöver lokalerna byggas om för annan verksamhet. Beroende på omfattningen av ombyggnationerna kan det innebära stora kostnader.

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:*  
ak  
HAF  
m  
R  
L  
G

# Definitioner av nyckeltal

## **Vakansgrad**

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

## **Omflyttning inom beståndet**

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

## **Hyreshöjning bostäder (1 juli)**

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

## **Taxeringsvärde fastigheter**

Värdet på bolagets fastigheter som ligger till grund för fastighetsskatt.

## **Marknadsvärde**

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

## **Redovisat värde anläggningstillgångar**

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

## **Likvida medel**

Direkt tillgängliga pengar så som kontanter och kontotillgångar.

## **Eget kapital**

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

## **Långfristiga skulder**

Skulder med löptid som på balansdagen överstiger ett år.

## **Soliditet**

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

## **Belåningsgrad**

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

## **Hyresintäkter**

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

## **Tillväxt hyresintäkter**

Ökning av hyresintäkter i procent av föregående års hyresintäkter.

## **Reparationer**

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

## **Underhåll**

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

## **Avskrivningar och nedskrivningar**

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

## **Investeringar**

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

## **Genomsnittlig räntesats**

Beräknas som bolagets räntekostnader i procent av långfristiga skulder.

## **Bruttoresultat**

Resultat efter intäkter och fastighetskostnader.

## **Rörelseresultat**

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

## **Årets resultat**

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

## **Direktavkastning**

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



## Flerårsöversikt

<b>Koncern</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Hyresintäkter	90 046	87 835	80 752	
Årets resultat	2 385	6 228	-1 522	
Balansomslutning	401 304	406 032	386 799	
Medelantal anställda	20	19	19	
Soliditet	44,4%	43,3%	43,8%	

<b>Moderbolag</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Total lägenhetsyta, m <sup>2</sup>	67 099	67 099	67 099	64 455
Antal lägenheter	1 087	1 087	1 087	1 045
Antal vakanta lägenheter	5	8	20	13
Vakansgrad	0,5%	0,7%	1,8%	1,2%
Utflyttning	211	222	289	200
Inflyttning	197	270	300	193
Omflyttning inom beståndet	31	54	87	67
Hyreshöjning bostäder (1 aug 2019, resterande år 1 juli)	1,8%	1,5%	1,7%	1,6%
Total lokalyta m <sup>2</sup>	16 479	16 534	16 253	16 592
Antal lokaler	214	207	206	196
Taxeringsvärde fastigheter	469 971	319 432	298 058	298 058
Marknadsvärde **	828 683	922 490	737 000	680 000
Redovisat värde anläggningstillgångar	370 400	379 793	379 704	315 100
Likvida medel (finanspolicy: genomsnitt 10 000)	24 453	21 686	3 679	23 555
Eget kapital	177 390	174 829	169 389	170 990
Långfristiga skulder	197 500	197 500	193 438	149 188
Soliditet (ägardirektiv: minst 25 %)	44,6%	43,4%	44,0%	50,0%
Belåningsgrad (låneskuld/redovisat värde byggnader)	63,9%	62,7%	65,6%	61,8%

<b>Moderbolag</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hyresintäkter	88 078	85 962	80 630	80 258
Tillväxt hyresintäkter	2,5%	6,6%	0,5%	2,4%
Reparationer	3 673	3 615	3 578	3 082
Underhåll	12 870	12 091	12 535	10 271
Avskrivningar och nedskrivningar	13 743	13 394	14 733	11 423
Investeringar (inkl. årets pågående nyanläggningar)	6 978	14 955	64 203	46 334
Räntekostnader	2 453	2 143	2 495	2 253
Genomsnittlig räntesats	1,2%	1,1%	1,3%	1,5%
Bruttoresultat	19 928	20 538	13 775	16 875
Rörelseresultat	5 343	8 155	1 188	6 073
Årets resultat	2 619	5 440	-1 550	2 527
Direktavkastning (ägardirektiv: 4 %) ***	3,2%	4,8%	3,5%	4,3%

\* 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.

*Handwritten notes and signatures:*  
 Ole  
 AF  
 in  
 LL  
 6x  
 SD

# Resultaträkning koncern

	Not	2022	2021
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter	1	90 046	87 835
Övriga intäkter	2	2 655	2 657
<b>Summa intäkter</b>		<b>92 701</b>	<b>90 491</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-39 116	-37 905
Reparationskostnader	4	-3 677	-3 672
Underhållskostnader	5	-13 426	-12 186
Fastighetsskatt		-1 869	-1 379
Av- och nedskrivningar		-14 244	-13 806
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-72 332</b>	<b>-68 948</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>20 369</b>	<b>21 543</b>
Administrativa kostnader	6, 7, 8	-12 276	-11 135
Försäljnings- och utranteringskostnader	9	-2 314	-1 256
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>5 779</b>	<b>9 152</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Finansiella intäkter		111	0
Finansiella kostnader		-1 757	-1 343
Övriga finansiella intäkter och kostnader		2	2
Borgensavgift		-810	-802
<b>Summa finansnetto</b>		<b>-2 453</b>	<b>-2 143</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSNETTO</b>		<b>3 326</b>	<b>7 009</b>
Skatter	11	-940	-780
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 385</b>	<b>6 228</b>

## Balansräkning tillgångar koncern

	Not	2022	2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader		322 582	329 212
Mark		29 385	29 698
Markanläggningar		12 975	10 149
Pågående nyanläggningar		4 495	10 183
Maskiner och inventarier		641	728
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	12	<b>370 077</b>	<b>379 971</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar		40	40
Uppskjuten skattefordran		44	11
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	13	<b>84</b>	<b>51</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>370 161</b>	<b>380 021</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		3 561	1 727
Hyres- och kundfordringar		549	574
Aktuell skattefordran		0	42
Övriga fordringar		2 280	339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	732	772
Likvida medel		27 582	24 284
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>31 143</b>	<b>26 011</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>401 304</b>	<b>406 032</b>

## Balansräkning skulder koncern

	Not	2022	2021
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		173 014	170 686
<b>Summa eget kapital</b>		<b>178 014</b>	<b>175 686</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter		4 816	3 660
<b>Summa avsättningar</b>	15	<b>4 816</b>	<b>3 660</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	197 500	197 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>197 500</b>	<b>197 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	10 000
Leverantörsskulder		4 661	5 046
Skatteskulder		2 268	261
Övriga skulder		843	1 838
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	17	13 202	12 041
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 974</b>	<b>29 186</b>
<b>SUMMA EGET KAPTAL OCH SKULDER</b>		<b>401 304</b>	<b>406 032</b>

ak  
 ja →  
 LL  
 AF ni

## Förändring i eget kapital koncern

	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	5 000	170 686	175 686
Utdelning till ägaren		-58	-58
Årets resultat		2 385	2 385
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 000</b>	<b>173 014</b>	<b>178 014</b>

OK  
AF  
Z  
OK  
OK  
ui

# Kassaflödesanalys koncern

	Not	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Årets resultat		2 385	6 228
Justering för icke kassaflödespåverkande poster	18	16 478	15 063
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>18 863</b>	<b>21 291</b>
<b>Förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) omsättningstillgångar		-1 834	-303
Ökning(-)/Minskning(+) skattefordran		-33	-11
Ökning(+)/Minskning(-) avsättningar		1 156	537
Ökning(+)/Minskning(-) kortfristiga skulder		-8 212	8 761
<b>Kassaflöde efter förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-8 923</b>	<b>8 984</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 978	-14 975
Investeringar i aktier och andelar, netto likvidpåver	19	0	67
Avyttring av anläggningstillgångar		393	0
Ökning(-)/Minskning(+) långfristiga fordringar	19	0	138
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 585</b>	<b>-14 770</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga lån		0	4 063
Utdelning till ägaren enligt stämmobeslut		-58	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-58</b>	<b>4 063</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>		<b>3 298</b>	<b>19 568</b>
Likvida medel årets början		24 284	4 716
Likvida medel årets slut		27 582	24 284
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE ENLIGT BALANSRÄKNINGEN</b>		<b>3 298</b>	<b>19 568</b>

*Alle*  
*RAF in*  
*Stad*

# Investeringsrapport koncern

	Utfall 2022	Budget 2022
<b>Investeringsprojekt</b>		
Nybyggnation Korpen (Fyrklövern)	0	500
Kulvertförluster och undercentraler Berget	1 674	2 000
Ombyggnation IFO 2021	905	0
Återvinningsstation Fyrklövern	0	0
Återvinningsstation Hårsta omr 131	0	0
Återvinningsstation Hårsta omr 132	1 261	800
Omb Handelsbank till Kunda	1 074	0
Park Centralgatan 4 2022	1 144	1 100
Fordonsladdning 2022-2023	534	0
Borrning nya hål värmepump Marma	30	0
Byte bergvärmepump samt energisparåtgärder	0	400
Utfackningsväggar	0	1 600
Bashus - ombyggnation MM och Swedbank	0	2 500
Maskiner, inventarier, fordon och datorer	355	500
<b>SUMMA INVESTERINGSPROJEKT</b>	<b>6 978</b>	<b>9 400</b>
<i>Varav om- och tillbyggnation</i>	<i>6 978</i>	<i>8 900</i>
<i>Varav nybyggnation</i>	<i>0</i>	<i>500</i>

## Resultaträkning moderbolag

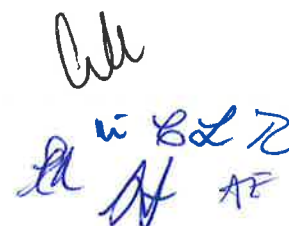
	Not	2022	2021
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter	1	88 078	85 962
Övriga intäkter	2	2 654	2 642
<b>Summa intäkter</b>		<b>90 732</b>	<b>88 604</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-38 726	-37 657
Reparationskostnader	4	-3 673	-3 615
Underhållskostnader	5	-12 870	-12 091
Fastighetsskatt		-1 792	-1 309
Av- och nedskrivningar		-13 743	-13 394
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-70 804</b>	<b>-68 066</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>19 928</b>	<b>20 538</b>
Administrativa kostnader	6, 7, 8	-12 271	-11 127
Försäljnings- och utranteringskostnader	9	-2 314	-1 256
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>5 343</b>	<b>8 155</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Finansiella intäkter		111	0
Finansiella kostnader		-1 757	-1 343
Övriga finansiella intäkter och kostnader		2	2
Borgensavgift		-810	-802
<b>Summa finansnetto</b>		<b>-2 453</b>	<b>-2 143</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSNETTO</b>		<b>2 890</b>	<b>6 012</b>
Bokslutsdispositioner	10	748	0
Skatter	11	-1 019	-572
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 619</b>	<b>5 440</b>

*Handwritten notes:*  
 AL  
 AP  
 LZ  
 H  
 W



## Balansräkning tillgångar moderbolag

	Not	2022	2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader		308 859	315 035
Mark		28 314	28 627
Markanläggningar		12 975	10 149
Pågående nyanläggningar		4 495	10 183
Maskiner och inventarier		512	554
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	12	<b>355 156</b>	<b>364 549</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar		6 789	6 789
Fodringar på dotterbolag		8 455	8 455
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	13	<b>15 244</b>	<b>15 244</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>370 400</b>	<b>379 793</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		3 910	1 721
Hyres- och kundfordringar		549	574
Aktuell skattefordran		0	42
Övriga fordringar		2 629	332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	732	772
Likvida medel		24 453	21 686
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>28 363</b>	<b>23 407</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>398 763</b>	<b>403 200</b>


  
 All
   
 w Bol Z
   
 H AE

## Balansräkning skulder moderbolag

	Not	2022	2021
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Uppskrivningsfond		353	364
Reservfond		70 000	70 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>75 353</b>	<b>75 364</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		99 418	94 025
Årets resultat		2 619	5 440
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>102 037</b>	<b>99 465</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>177 390</b>	<b>174 829</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter		3 561	2 373
<b>Summa avsättningar</b>	15	<b>3 561</b>	<b>2 373</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	197 500	197 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>197 500</b>	<b>197 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	10 000
Leverantörsskulder		4 638	5 031
Skatteskulder		1 925	0
Övriga skulder		688	1 601
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	17	13 061	11 866
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 312</b>	<b>28 498</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>398 763</b>	<b>403 200</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Celi', 'Z', 'L', 'W', and 'AB'.*

## Förändring i eget kapital moderbolag

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	5 000	70 000	364	99 465	174 829
Minskning uppskrivningsfond			-11	11	0
Utdelning till ägaren				-58	-58
Årets resultat				2 619	2 619
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 000</b>	<b>70 000</b>	<b>353</b>	<b>102 037</b>	<b>177 390</b>

Alle  
R  
L  
AF

# Kassaflödesanalys moderbolag

	Not	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Årets resultat		2 619	5 440
Justering för icke kassaflödespåverkande poster	18	15 978	14 650
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>18 597</b>	<b>20 090</b>
<b>Förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) omsättningstillgångar		-2 938	-346
Ökning(+)/Minskning(-) avsättningar		1 188	569
Ökning(+)/Minskning(-) kortfristiga skulder		-8 186	8 371
<b>Kassaflöde efter förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-9 936</b>	<b>8 594</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 978	-14 955
Investeringar i aktier och andelar, netto likvidpåver	19	0	67
Avyttring av anläggningstillgångar		393	0
Ökning(-)/Minskning(+) långfristiga fordringar		0	149
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 585</b>	<b>-14 739</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga lån		0	4 313
Amortering av långfristiga lån		0	-250
Mottagna koncernbidrag		748	0
Utdelning till ägaren enligt stämmobeslut		-58	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>690</b>	<b>4 063</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>		<b>2 766</b>	<b>18 007</b>
Likvida medel årets början		21 686	3 679
Likvida medel årets slut		24 453	21 686
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE ENLIGT BALANSRÄKNINGEN</b>		<b>2 766</b>	<b>18 007</b>

## Investeringsrapport moderbolag

	Utfall 2022	Budget 2022
<b>Investeringsprojekt</b>		
Nybyggnation Korpen (Fyrklövern)	0	500
Kulvertförluster och undercentraler Berget	1 674	2 000
Ombyggnation IFO 2021	905	0
Återvinningsstation Fyrklövern	0	0
Återvinningsstation Hårsta omr 131	0	0
Återvinningsstation Hårsta omr 132	1 261	800
Omb Handelsbank till Kunda	1 074	0
Park Centralgatan 4 2022	1 144	1 100
Fordonsladdning 2022-2023	534	0
Borrning nya hål värmepump Marma	30	0
Byte bergvärmepump samt energisparåtgärder	0	400
Utfackningsväggar	0	1 600
Maskiner, inventarier, fordon och datorer	355	500
<b>SUMMA INVESTERINGSPROJEKT</b>	<b>6 978</b>	<b>6 900</b>
<i>Varav om- och tillbyggnation</i>	<i>6 978</i>	<i>6 400</i>
<i>Varav nybyggnation</i>	<i>0</i>	<i>500</i>

Ol  
BZ  
AF-2  
MA in

# Redovisnings- och värderingsprinciper

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2022 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

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

## Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

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

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

Fordringar och skulder nettoredovisas 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 2022 eller tidigare men som inte utförts och som hyresgästerna är berättigade till uppgick i slutet av 2022 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 843 (938) 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.

Oh  
Za in  
AT  
L

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna 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.

##### *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.

ak  
ZSL  
MF A in

## Noter

Not 1 - Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2022	2021	2022	2021
<b>Bruttohyror</b>				
Bostäder	72 116	70 970	72 116	70 970
Lokaler	18 771	17 742	16 712	15 870
Garage, carport, parkeringar och båtplatser	1 473	1 426	1 473	1 426
<b>Rabatter</b>				
Studentrabatter	0	0	0	0
Underhållsrabatter	-845	-762	-845	-762
Ungdomrabatter	-194	-152	-194	-152
Ej kabel-TV	0	0	0	0
Övriga rabatter	-50	-65	-50	-65
<b>Avgår outhyrda objekt</b>				
Bostäder	-366	-720	-366	-720
Lokaler	-659	-328	-568	-328
Garage, carport, parkeringar och båtplatser	-200	-277	-200	-277
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>90 046</b>	<b>87 835</b>	<b>88 078</b>	<b>85 962</b>

Not 2 - Övriga intäkter	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2022	2021	2022	2021
Vinst försäljning anläggningstillgångar	80	0	80	0
Ersättningar för utförda arbeten	164	116	164	116
Ersättningar från hyresgäster vid skada	830	187	830	187
Försäkringsersättningar	0	0	0	0
Bredbandsersättning	900	900	900	900
Bidrag från Boverket	0	33	0	33
Ersättning från arbetsförmedlingen	438	144	438	144
Övriga intäkter	244	1 277	242	1 262
<b>Summa övriga intäkter</b>	<b>2 655</b>	<b>2 657</b>	<b>2 654</b>	<b>2 642</b>

Ali  
 w  
 LL R  
 AF



	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
Not 3 - Driftkostnader	2022	2021	2022	2021
Städtjänster	-2 071	-2 177	-2 043	-2 163
Sotning	-180	-401	-175	-401
Snöröjning, sandning	-1 110	-686	-1 012	-632
Bevakning	-1 145	-1 144	-1 145	-1 144
Vägavgifter	-204	-199	-204	-199
Fastighetspersonal med kringkostnader	-7 327	-6 623	-7 327	-6 623
El	-3 163	-2 845	-3 059	-2 804
Uppvärmning	-10 880	-11 498	-10 880	-11 498
Vatten	-5 018	-5 105	-4 953	-5 044
Renhållning	-2 949	-2 953	-2 922	-2 934
Hysesgästföreningen	-580	-527	-580	-527
Fastighetsförsäkringar	-1 273	-904	-1 273	-904
Kabel-TV-avgifter	-253	-271	-253	-271
Övriga driftkostnader	-2 963	-2 573	-2 900	-2 514
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-39 116</b>	<b>-37 905</b>	<b>-38 726</b>	<b>-37 657</b>

	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
Not 4 - Reparationskostnader	2022	2021	2022	2021
Lägenheter	-1 664	-1 803	-1 664	-1 803
Lokaler	-236	-337	-236	-304
Fastigheter	-1 778	-1 532	-1 774	-1 508
<b>Summa reparationskostnader</b>	<b>-3 677</b>	<b>-3 672</b>	<b>-3 673</b>	<b>-3 615</b>

	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
Not 5 - Underhållskostnader	2022	2021	2022	2021
Lägenheter	-8 415	-7 932	-8 415	-7 932
Lokaler	-872	-432	-454	-352
Fastigheter	-4 119	-3 815	-3 981	-3 801
Projektering	-20	-6	-20	-6
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-13 426</b>	<b>-12 186</b>	<b>-12 870</b>	<b>-12 091</b>

Not 6 - Administrativa kostnader	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2022	2021	2022	2021
Styrelsearvoden	-121	-135	-121	-135
Revisionsarvoden och köpta revisionstjänster	-345	-309	-345	-309
Löner, ersättn., arbetsgivaravgifter (admin. personal)	-5 305	-5 789	-5 305	-5 789
Pensioner, inkl. särskild löneskatt, (all personal)	-1 091	-1 128	-1 091	-1 128
Utbildning, konferenser (administrativ personal)	-112	-178	-112	-178
IT-kostnader (exkl. bredband till hyresgäster)	-1 554	-1 314	-1 554	-1 314
Konsulttjänster (exkl. revision)	-106	-405	-106	-405
Övriga administrativa kostnader	-3 641	-1 878	-3 636	-1 869
<b>Summa administrativa kostnader</b>	<b>-12 276</b>	<b>-11 135</b>	<b>-12 271</b>	<b>-11 127</b>

Not 7 - Personalredovisning	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2022	2021	2022	2021
<b>Medeltalet anställda</b>				
Medeltal antal anställda	20	19	20	19
Varav kvinnor	6	6	6	6
Varav män	14	13	14	13
<b>Löner, sociala avgifter och andra ersättningar</b>				
Löner	8 976	9 001	8 976	9 001
Sociala kostnader	3 816	3 760	3 816	3 760
Varav pensionskostnader	886	903	886	903
Arvoden, löner och ersättningar till styrelse och VD	1 134	1 137	1 134	1 137
Löner och ersättningar till övriga anställda	7 842	7 865	7 842	7 865

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%	0,9%	0,9%	0,9%
Varav sjukfrånvaro över 14 dagar	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

	Koncern 2022	Koncern 2021	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
<b>Not 8 - Revisionskostnader</b>				
Revisionsuppdraget	319	292	319	292
Övriga tjänster	14	0	14	0
Skatterådgivning	12	17	12	17
<b>Summa revisionskostnader</b>	<b>345</b>	<b>309</b>	<b>345</b>	<b>309</b>

	Koncern 2022	Koncern 2021	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
<b>Not 9 - Försäljnings- och utrangeringskostnader</b>				
Utrangering av utbytbara komponenter byggnader och mark	-2 277	-1 256	-2 277	-1 256
Utrangering av maskiner och inventarier	-37	0	-37	0
<b>Summa försäljnings- och utrangeringskostnader</b>	<b>-2 314</b>	<b>-1 256</b>	<b>-2 314</b>	<b>-1 256</b>

	Koncern 2022	Koncern 2021	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
<b>Not 10 - Bokslutsdispositioner</b>				
Mottagna koncernbidrag	0	0	748	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>748</b>	<b>0</b>

	Koncern 2022	Koncern 2021	Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
<b>Not 11 - Skatt på årets resultat</b>				
<b>Aktuell skatt</b>				
Skatt på årets resultat	0	-245	0	0
Skatt föregående år	183	-9	169	-3
Uppskjuten skatt	-1 123	-526	-1 188	-569
	<b>-940</b>	<b>-780</b>	<b>-1 019</b>	<b>-572</b>
Redovisat resultat före skatt	4 074	7 009	3 638	6 012
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	-839	-1 444	-749	-1 238
Skatt enligt skattebesked tidigare år	183	-9	169	-3
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9	-7	-9	-7
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	23	0	23	0
Förändring uppskjuten skatt tidigare år	-297	680	-452	676
Skatteeffekt av förändring av skattesats	0	0	0	0
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-940</b>	<b>-780</b>	<b>-1 019</b>	<b>-572</b>

all  
 ZBL  
 AF  
 AF  
 AF

Not 12 - Materiella anläggningstillgångar	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>BYGGNADER</b>				
<b>Anskaffningsvärde</b>				
Ingående anskaffningsvärde	513 592	484 023	499 086	468 936
Rörelseförvärv	0	-581	0	0
Omklassifiering under året	6 418	33 613	6 418	33 613
Utrangering och försäljning under året	0	-3 463	0	-3 463
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>520 010</b>	<b>513 592</b>	<b>505 504</b>	<b>499 086</b>
<b>Avskrivningar</b>				
Ingående avskrivningar	-171 307	-161 024	-170 979	-160 887
Årets avskrivningar	-13 184	-12 490	-12 730	-12 298
Ack avskrivning vid försäljning/utrangering	0	2 207	0	2 207
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-184 491</b>	<b>-171 307</b>	<b>-183 708</b>	<b>-170 979</b>
<b>Uppskrivningar</b>				
Ingående uppskrivningar	12 212	12 835	12 212	12 835
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-623	-623	-623	-623
<b>Utgående ackumulerad uppskrivning</b>	<b>11 588</b>	<b>12 212</b>	<b>11 588</b>	<b>12 212</b>
<b>Nedskrivningar</b>				
Ingående nedskrivningar	-25 284	-26 041	-25 284	-26 041
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	759	757	759	757
<b>Utgående ackumulerad nedskrivning</b>	<b>-24 525</b>	<b>-25 284</b>	<b>-24 525</b>	<b>-25 284</b>
<b>Utgående planenligt restvärde byggnad</b>	<b>322 582</b>	<b>329 212</b>	<b>308 859</b>	<b>315 035</b>

All  
 AF  
 LX  
 in

Not 12 - Materiella anläggningstillgångar forts.	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>MARK</b>				
<b>Anskaffningsvärde</b>				
Ingående anskaffningsvärde	30 164	30 164	29 093	29 093
Rörelseförvärv	0	0	0	0
Försäljning under året	-313	0	-313	0
Investering under året	0	0	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 851</b>	<b>30 164</b>	<b>28 780</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>29 385</b>	<b>29 698</b>	<b>28 314</b>	<b>28 627</b>

<b>MARKANLÄGGNINGAR</b>				
<b>Anskaffningsvärde</b>				
Ingående anskaffningsvärde	16 400	16 201	16 400	16 201
Omklassifiering under året	3 616	199	3 616	199
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 016</b>	<b>16 400</b>	<b>20 016</b>	<b>16 400</b>
<b>Avskrivningar</b>				
Ingående avskrivningar	-6 251	-5 467	-6 251	-5 467
Årets avskrivningar	-790	-783	-790	-783
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 041</b>	<b>-6 251</b>	<b>-7 041</b>	<b>-6 251</b>
<b>Utgående planenligt restvärde markanläggningar</b>	<b>12 975</b>	<b>10 149</b>	<b>12 975</b>	<b>10 149</b>

<b>UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>364 941</b>	<b>369 059</b>	<b>350 148</b>	<b>353 811</b>
---	----------------	----------------	----------------	----------------

Taxeringsvärde - byggnader	394 575	265 665	388 766	260 674
Taxeringsvärde - mark	83 102	60 741	81 205	58 758
Marknadsvärde	842 901	937 690	828 683	922 490

	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
<b>Not 12 - Materiella anläggningstillgångar forts.</b>				
<b>INVENTARIER</b>				
<b>Anskaffningsvärde</b>				
Ingående anskaffningsvärde	6 345	6 265	6 095	6 035
Inköp under året	355	83	355	63
Utrangering/försäljning under året	-325	-3	-325	-3
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 375</b>	<b>6 345</b>	<b>6 126</b>	<b>6 095</b>
<b>Avskrivning</b>				
Ingående avskrivningar	-5 617	-5 107	-5 541	-5 098
Utrangeringar/försäljning under året	288	3	288	3
Årets avskrivningar	-405	-512	-359	-446
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 734</b>	<b>-5 617</b>	<b>-5 613</b>	<b>-5 541</b>
<b>UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE INVENTARIER</b>	<b>641</b>	<b>728</b>	<b>512</b>	<b>554</b>

<b>PÅGÅENDE NYANLÄGGNING</b>				
Ingående anskaffningsvärde	10 183	29 103	10 183	29 103
Inköp under året	6 623	14 892	6 623	14 892
Utrangering under året	-2 277	0	-2 277	0
Omklassifiering under året	-10 034	-33 812	-10 034	-33 812
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 495</b>	<b>10 183</b>	<b>4 495</b>	<b>10 183</b>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>370 077</b>	<b>379 971</b>	<b>355 156</b>	<b>364 549</b>

	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
<b>Not 13 - Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Aktier i dotterbolag	0	0	6 749	6 749
Uppskjuten skattefordran	44	11	0	0
Långfristig fordran på dotterbolag	0	0	8 455	8 455
Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40	40	40
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>84</b>	<b>51</b>	<b>15 244</b>	<b>15 244</b>

	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
<b>Not 14 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda leverantörsfakturor	732	772	732	772
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>732</b>	<b>772</b>	<b>732</b>	<b>772</b>

	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
<b>Not 15 - Avsättningar för skatt</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Uppskjuten skatt temporära skillnader	17 783	17 509	16 527	16 221
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-12 966	-13 849	-12 966	-13 849
<b>Summa avsättningar för skatt</b>	<b>4 816</b>	<b>3 660</b>	<b>3 561</b>	<b>2 373</b>

	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
<b>Not 16 - Skulder som avser flera poster</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>				
Förfaller till betalning inom 1-5 år	142 500	123 000	142 500	123 000
Förfaller till betalning efter 5 år	55 000	74 500	55 000	74 500
<b>Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>				
Planerad amortering inom 1 år	0	10 000	0	10 000
<b>Summa skulder</b>	<b>197 500</b>	<b>207 500</b>	<b>197 500</b>	<b>207 500</b>

Samtliga lån är upptagna med kommunal borgen som säkerhet. Lån om 94,5 (103,0) mnkr är upptagna med fast ränta. Kapitalbindningen på samtliga lån är 3,5 (3,9) år.

	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
<b>Not 17 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntor	383	126	383	126
Förskottshyror	6 586	6 085	6 461	5 911
Upplupna löner och semesterlöner	1 702	1 731	1 702	1 731
Upplupna pensioner och särskilda löneskatter	410	433	410	433
Upplupna underhållsrabatter	833	800	833	800
Upplupen borgensavgift	810	802	810	802
Upplupna kostnader el och fjärrvärme	2 121	1 876	2 106	1 875
Övriga upplupna kostnader	358	187	357	187
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>13 202</b>	<b>12 041</b>	<b>13 061</b>	<b>11 866</b>

*Alle*  
*Ly*  
*2022*  
*2021*

<b>Not 18 - Icke kassaflödespåverkande poster</b>	<b>Koncern</b>	<b>Koncern</b>	<b>Moderbolag</b>	<b>Moderbolag</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivningar och nedskrivningar	14 244	13 806	13 743	13 394
Vinst vid avyttring av byggnader och mark	-5	0	-5	0
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	-75	0	-75	0
Utrangering av utbytbara komponenter byggnader och mar	2 277	1 256	2 277	1 256
Utrangering av maskiner och inventarier	37	0	37	0
<b>Summa icke kassaflödespåverkande poster</b>	<b>16 478</b>	<b>15 063</b>	<b>15 978</b>	<b>14 650</b>

<b>Not 19 - Förvärv av dotterföretag, netto likvidpåverkan</b>	<b>Koncern</b>	<b>Koncern</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Förvärvade tillgångar och skulder</b>		
Byggnader och mark	0	0
Kortfristiga fordringar	0	-144
Likvida medel	0	0
Uppskjutna skatteskulder	0	0
Banklån	0	149
Kortfristiga skulder	0	-72
	<b>0</b>	<b>-67</b>
Utbetald köpeskilling	0	67
Lösen lån	0	138
	<b>0</b>	<b>205</b>
Avgår likvida medel i förvärvade bolag	0	0
<b>Summa påverkan på likvida medel</b>	<b>0</b>	<b>205</b>

<b>Not 20 - Eventualförpliktelser</b>	<b>Koncern</b>	<b>Koncern</b>	<b>Moderbolag</b>	<b>Moderbolag</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
FASTIGO	168	177	168	177
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>168</b>	<b>177</b>	<b>168</b>	<b>177</b>

ok  
 2 in  
 ok  
 ok  
 ok



	<b>Moderbolag</b>
<b>Not 21 - Förslag till vinstdisposition</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Till årsstämmans förfogande står följande</b>	
Balanserat resultat	99 418
Årets resultat	2 619
<b>Summa</b>	<b>102 037</b>
<b>Styrelse och VD föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt</b>	
Utdelning till ägaren	123
Överföring till ny räkning	101 914
<b>Summa</b>	<b>102 037</b>

CW
   
 R L
   
 de AP
   
 in

# Underskrifter

Skutskär 2023-03-02



---

Lars Skytt  
Ordförande



---

Annika Forsberg  
Vice ordförande



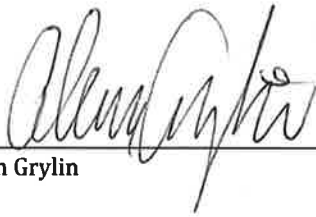
---

Clary Leim



---

Torbjörn Löfgren



---

Glenn Grylin



---

Håkan Karlsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-03-06.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



---

Victoria Ingvarsson  
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	16	681
114 - Höghuset, Centralgatan 4	1956/2007	80	4 491	21	677
115 - 2:a Tvärgatan	1958	36	1 818	6	75
119 - Centralgatan 8	1961/2009	24	1 332	2	104
120 - Vallvägen 1	1963	14	488	1	35
122 - Centralgatan 14	1963	34	1 999	16	976
126 - Roosvägen 3, Lillängsgatan 9	1967	32	1 950		
127 - Fyrklövern	1968	65	4 286	14	1 754
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	17	546
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>885</b>	<b>54 488</b>	<b>184</b>	<b>15 451</b>
<b>Älvkarleby</b>					
112 - Riddersdalsvägen 2	1953	33	1 870	6	38
116 - Riddersdalsvägen 3	1960	15	882	4	129
118 - Östanåvägen 75	1962	16	496	2	37
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>158</b>	<b>9 818</b>	<b>25</b>	<b>626</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>

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			3	1 411
<b>Summa Bodarna i Skutskär AB och Bashus i Skutskär AB</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>2 118</b>
<b>SUMMA MODERBOLAG</b>		<b>1 087</b>	<b>67 099</b>	<b>214</b>	<b>16 479</b>
<b>SUMMA KONCERN</b>		<b>1 087</b>	<b>67 099</b>	<b>222</b>	<b>18 597</b>

All  
 → 62  
 AF  
 w

# 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 2022.

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 2022 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.

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Gävle den 6 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Victoria Ingvarsson  
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i AB Älvkarlebyhus  
Org.Nr 556537-4757

## Granskningsrapport för år 2022

Jag, av fullmäktige i Älvkarleby kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Älvkarlebyhus verksamhet för år 2022.

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 revisionsred i kommunal verksamhet.

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

Utifrån genomförd granskning gör jag följande sammantagna bedömningar:

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

**att** bolagets interna kontroll till övervägande del har varit tillräcklig.

Skutskär 2022-03-06

  
Kenneth Holmgren  
Lekmannarevisor