



ÅRSREDOVISNING 2022

Arvika Fastighets AB



ARVIKA  
FASTIGHETS AB

# Årsredovisning 2022

Styrelsen och verkställande direktör för Arvika Fastighets AB avger härmed följande årsredovisning.

## Innehåll

Styrelse	3
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Förändringar i eget kapital	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	19

Styrelsens säte är i Arvika.

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Arvika Fastighets AB (556040-1217)

Östra Esplanaden 5, 671 81 Arvika

Tel: 0570-816 00

[www.arvika.se](http://www.arvika.se) – [arvika.fastighetsab@arvika.se](mailto:arvika.fastighetsab@arvika.se)

# Styrelse

## Styrelse

Lars-Ove Jansson, ordförande

Farah Awad

Håkan Axelsson

Maryna Bialesta Vilhelm

Ulf Jonsson

Filip Pontelius

Maria Rönnehäll

Anders Skogberg

## Revisorer

Johan Eklund, auktoriserad revisor

Erik A Eriksson, vald av kommunfullmäktige

## Suppleanter

Ulrika Sundberg, auktoriserad revisor

Sven-Eric von Wachenfeldt Nilsson, vald av kommunfullmäktige

## Verkställande direktör

Micael Engstig, extern verkställande direktör

Styrelsen höll under året sex sammanträden.

# Förvaltningsberättelse

## Ägarförhållanden

Arvika Stadshus AB, som utgör moderbolag i en helägd kommunal koncern, äger samtliga aktier i Arvika Fastighets AB. Koncernredovisning upprättas i Arvika Stadshus AB.

## Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att förvalta egna fastigheter inom affärsområdena "Bostäder", "Samhällsfastigheter" (lokaler uthyrda till Arvika kommun) samt "Kommersiella lokaler". Dessutom bedrivs fastighetsskötsel på uppdrag av Arvika kommun. Det uppdraget omfattar skötsel av parkmark samt fastigheter och anläggningar ägda av Arvika kommun.

Den 31 december 2022 förvaltade bolaget:

- 3 041 lägenheter (inklusive vårdboende)
- 249 lokaler
- 568 garage
- 1 467 parkeringsplatser

Total bostadsyta uppgår till 184 670 m<sup>2</sup>, varav 18 708 m<sup>2</sup> avser vårdboenden, och lokalytan uppgår till 158 727 m<sup>2</sup>, totalt 343 396 m<sup>2</sup>. Av antalet lägenheter ingår 457 stycken i kategorin vårdboende.

## Bostäder

Marknadssituationen var stabil under året med en hög andel uthyrda lägenheter. Det noterades under andra halvan av året en sjunkande vakansgrad.

Hysesförhandlingen för 2022 års hyra resulterade i höjning med 1,7 procent från och med den 1 april 2022.

Fastighetsdriften löpte normalt under året. Periodisk målning och tapetsering utfördes i 105

enheter (rum), och målning och tapetsering på grund av omflyttningar utfördes också i cirka 227 enheter (rum). Arbete med trygghetsskapande åtgärder fortsatte i delar av beståndet, exempelvis förbättrad belysning och förbättrade skalskydd.

Utbyggnation av fibernätet i lägenhetsbeståndet fortsatte under året. Upphandling av bas-tv utbud genomfördes.

ROT-renovering av bostadsfastigheten Plogen 2 med 117 lägenheter fortgick under hela året.

## Samhällsfastigheter

Verksamhetsområdet omfattar fastigheter med lokaler uthyrda för kommunalt ändamål, huvudsakligen förskolor, skolor och vårdboenden i olika former.

Fastighetsdriften löpte normalt under året.

ROT-renovering/tillbyggnad av skolan Graningegården samt ombyggnation av Agnetebergsskolan till förskole- och fritidsavdelningar färdigställdes under året.

## Kommersiella lokaler

Marknadsläget för kommersiella lokaler var stabilt. De största objekten inom enheten är Ingensundsskolorna och vårdcentralen Verkstaden.

## Skötseluppdrag

Skötseluppdraget avseende kommunala byggnader, parkmark och anläggningar bedrevs enligt plan.

## Resultat och ställning

(tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	384 270	372 861	343 949	336 280	321 377
Resultat efter finansiella poster	37 229	32 339	34 622	32 125	37 010
Balansomslutning	2 182 643	2 157 298	1 934 310	1 593 257	1 499 662
Soliditet (%)	15	14	14	15	15
Avkastning på eget kapital (%)	9	9	10	11	14
Antal anställda	155	158	150	153	153

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 25.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inom verksamhetsområdet bostäder var den under året löpande ROT-renovering av fastigheten Plogen 2 med totalt 117 lägenheter det största projektet.

Inom verksamhetsområdet samhällsfastigheter var de under året färdigställda ROT-renovering av skolan Graningegården och ombyggnation av Agnetebergsskolan till förskole- och fritidsavdelningar de största projekten.

Under våren ordnades bostäder för drygt 100 flyktingar från kriget i Ukraina. I samarbete med Arvika kommun och Migrationsverket uppläts ca 30 lägenheter, huvudsakligen i bostadsområdet Dragspelet.

## Framtida utveckling

### Utvecklingsområden – fastighetsbeståndet

Arbetet att utveckla bostadsbeståndet fortsätter, det gäller viss nybyggnad men i huvudsak insatser i befintligt fastighetsinnehav. Behovet av underhåll är fortsatt stort, främst beroende på byggnadsbeståndets åldersstruktur. Även insatser för modernisering och anpassning till dagens efterfrågade standard krävs.

För samhällsfastigheter fortsätter arbetet att modernisera och effektivisera lokalbeståndet. Större

projekt som planeras i närtid är ombyggnation av en del av servicehuset Smedberg till två avdelningar särskilt boende och en korttidsavdelning, samt ROT-renovering och ombyggnation av Taserudsgymnasiet.

Digitaliseringsprocessen pågår mycket snabbt i samhället och även inom fastighetssektorn. Ny teknik i fastigheter för ägares behov (till exempel driftövervakning) och för hyresgästers behov av moderna kommunikationslösningar (till exempel bredband och larm) ökar snabbt. Arvika Fastighets AB ingår som viktig part i kommunkoncernens beslut för egen fiberutbyggnad.

### Utvecklingsområden – fastighetsförvaltningen

Behov finns att stärka och utveckla fastighetsförvaltningen med ökad miljöprofil. Att bli ett ”grönare” fastighetsbolag är en uttalad målsättning. Ytterligare energieffektivisering för bostäder och lokaler krävs för att klara framtida krav på minskad klimatpåverkan. Nya regler för källsortering med ett utökat antal fraktioner innebär ett fortsatt arbete med anpassning av källsortering för våra hyresgäster.

Den snabba utvecklingen inom elfordon gör att vi behöver ta fram lösningar för laddinfrastruktur inom både bostäder och samhällsfastigheter.

En större andel äldre invånare har ökad efterfrågan av kvarboende i hemmiljö, vilket kräver satsningar för trygghet och ökad tillgänglighet. Fastighetsförvaltningen kan utvecklas i samverkan med kommunens omsorgsverksamhet i syfte att ge ökad service och stöd i boendet.

## Ekonomi och finansiering

Ränteutvecklingen är mycket viktig för bolagets lönsamhet. Efter en period med låga räntor stiger nu räntorna. De senaste åren har bolagets ränteprofil medvetet förändrats succesivt från stor andel rörliga räntor till större andel bundna lån.

Hyresnivåerna i Arvika är generellt sett låga. För att klara kommande behov av uppgraderingar krävs ökade hyresnivåer både inom bostadssidan och lokalsidan.

Fastighetsbeståndets åldersstruktur och behovet att utveckla och modernisera beståndet innebär fortsatt höga investeringar. Egenfinansiering är i denna fas inte tillräcklig, och fortsatt nyupplåning kommer därför att krävas. När innevarande fas med stort nybyggnads- och renoveringsbehov är genomförd kommer bolaget återgå till en drift där egenfinansiering ska klara de investerings- och underhållsbehov som uppstår i befintligt bestånd.

Efter en period med förhöjd vakansgrad inom lägenhetsbeståndet noteras en nedgång av vakansgraden.

## Förslag till resultatdisposition

### Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	224 852 441
Årets resultat	30 980 047
<b>Kronor</b>	<b>255 832 488</b>

### Disponeras så att:

I ny räkning överförs	255 832 488
<b>Kronor</b>	<b>255 832 488</b>

# Resultaträkning

(tkr)	Not	2022	2021
	1,2		
Nettoomsättning	3,4	384 270	372 861
Övriga rörelseintäkter		34 014	29 803
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>418 284</b>	<b>402 664</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	5	-199 393	-182 430
Personalkostnader	6	-78 832	-77 877
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-71 445	-81 873
Övriga rörelsekostnader		-3 341	-6 586
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-353 011</b>	<b>-348 766</b>
<b>Rörelseresultat</b>	7	<b>65 273</b>	<b>53 898</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella tillgångar		868	1 465
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 190	152
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-30 102	-23 176
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-28 044</b>	<b>-21 559</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>37 229</b>	<b>32 339</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>37 229</b>	<b>32 339</b>
Skatt på årets resultat	10	-6 249	-4 571
<b>Årets resultat</b>		<b>30 980</b>	<b>27 768</b>



## Balansräkning

(tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1,2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, markanläggningar och mark	11	1 849 578	1 492 530
Inventarier, verktyg och installationer	12	48 054	40 767
Pågående nyanläggningar	13	96 223	411 266
		<b>1 993 855</b>	<b>1 944 563</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40	40
Andra långfristiga fordringar	15	0	2 682
		<b>40</b>	<b>2 722</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 993 895</b>	<b>1 947 285</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 073	274
Fordringar hos koncernföretag		53	0
Fordringar hos Arvika kommun		176 371	201 841
Aktuell skattefordran		1 336	1 318
Övriga fordringar		1 486	544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	7 421	6 021
		<b>188 740</b>	<b>209 998</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>8</b>	<b>15</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>188 748</b>	<b>210 013</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 182 643</b>	<b>2 157 298</b>



## Balansräkning

(tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1,2		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	17	6 500	6 500
Reservfond		65 546	65 546
		<b>72 046</b>	<b>72 046</b>
<b>Fritt eget kapital</b>	18		
Balanserat resultat		224 852	197 084
Årets resultat		30 980	27 768
		<b>255 832</b>	<b>224 852</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>327 878</b>	<b>296 898</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	19	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	20	2 915	3 117
Uppskjuten skatteskuld	21	81 957	75 091
		<b>84 872</b>	<b>78 208</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	22		
Skulder till kreditinstitut	23	1 672 500	1 688 500
		<b>1 672 500</b>	<b>1 688 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	23	10 000	10 000
Leverantörsskulder		20 270	20 082
Skulder till koncernföretag		16 543	8 949
Övriga skulder		11 411	17 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	31 169	29 186
		<b>89 393</b>	<b>85 692</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 182 643</b>	<b>2 157 298</b>

## Förändringar i eget kapital

(tkr)	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	6 500	65 546	197 084	27 768	296 898
Överföring resultat föregående år			27 768	-27 768	0
Årets resultat				30 980	30 980
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>6 500</b>	<b>65 546</b>	<b>224 852</b>	<b>30 980</b>	<b>327 878</b>

# Kassaflödesanalys

(tkr)	Not	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		65 273	53 898
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		71 445	81 873
Reaförlust materiella anläggningstillgångar		1 075	3 603
		<b>137 793</b>	<b>139 373</b>
Resultat från övriga finansiella tillgångar		868	1 465
Erhållen ränta		1 190	152
Erlagd ränta		-30 102	-23 176
Betald inkomstskatt		617	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>110 366</b>	<b>117 815</b>
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		21 258	-140 581
Förändring av rörelseskulder		3 701	3 363
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>135 325</b>	<b>-19 403</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-126 360	-165 751
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		4 548	549
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-121 812</b>	<b>-165 202</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga fordringar		2 682	-2 682
Förändring av långfristiga skulder		-16 000	-10 000
Förändring av avsättningar		-202	-214
Upptagna lån		0	197 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-13 520</b>	<b>184 604</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-7</b>	<b>-1</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>15</b>	<b>16</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>8</b>	<b>15</b>

## Noter

### Not 1 - Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Moderbolag

Bolagets moderbolag är Arvika Stadshus AB (org. nr. 556119-8861) med säte i Arvika.

#### Koncertillhörighet

Företaget är moderföretag men upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till undantagsregeln i årsredovisningslagen 7 kap. 2§.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Arvika Stadshus AB (org. nr. 556119-8861) med säte i Arvika.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Hysesintäkter

Hysesavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Endast den del av hyrorna som avser den aktuella perioden redovisas som intäkter.

#### Ränta

Ersättning i form av ränta redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Redovisning av leasingavtal

### Företaget som leasegivare

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgångar. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

### Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

I företaget finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har valt att klassificera sina planer för ersättning efter avslutad anställning som avgiftsbestämda planer. I de avgiftsbestämda planerna betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och har ingen rättslig eller informell förpliktelse att betala ytterligare avgifter, även om det andra företaget inte kan uppfylla sina åtaganden. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras i egen regi. Uppgift om pensionskuldens storlek erhålls från ett oberoende företag och redovisas enligt den erhållna uppgiften.

### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader, fördelat på komponenter	20-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år
Markanläggningar	20 år

### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget 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 bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### Kundfordringar och kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### 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.

### Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker som inte omfattas av koncernkonto hos Arvika kommun.

## Not 2 – Bedömningar och uppskattningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. De mest väsentliga bedömningarna och uppskattningarna som gjorts rör värdering av anläggningstillgångar.

## Not 3 – Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

(tkr)	2022	2021
Bostäder	168 227	164 287
Vårdbostäder	51 277	49 660
Förvaltningsfastigheter	140 373	133 481
Kommersiella fastigheter	24 393	25 433
	<b>384 270</b>	<b>372 861</b>

## Not 4 – Leasingavtal - leasegivare Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasegivare avser hyra av lokaler, bostäder och parkeringsplatser. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på löptider med en uppsägningstid som överstiger åtta månader före hyreskontraktets utgång. Hyresavtal avseende bostäder och parkeringsplatser ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägning

(tkr)	2022	2021
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	32 985	28 175
Ska betalas mellan 1-5 år	67 671	49 740
Ska betalas senare än 5 år	903	3 760

## Not 5 – Arvode till revisorer

(tkr)	2022	2021
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdraget	309	337
Övriga tjänster	0	100
	<b>309</b>	<b>437</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

## Not 6 – Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	75	77
Kvinnor	80	81
	<b>155</b>	<b>158</b>

(tkr)	2022	2021
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 391	1 258
Övriga anställda	52 399	52 557
	<b>53 790</b>	<b>53 815</b>

	2022	2021
<b>Pensions- och övriga sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	291	276
Pensionskostnader för övriga anställda	3 612	2 966
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	21 687	21 536
	<b>25 590</b>	<b>24 778</b>

Av bolagets pensionskostnader till styrelse och verkställande direktör avser 291 (276) tkr bolagets verkställande direktör. I balansposten avsatt till pensioner utgör 1 020 (1 084) tkr förpliktelse till tidigare verkställande direktör.

(%)	2022-12-31	2021-12-31
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	37	33
Andel män i styrelsen	63	66
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	37	33
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	63	66

## Not 7 – Inköp och försäljning mellan koncernföretag

(%)	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	30	33
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	1	1

## Not 8 – Ränteintäkter och liknande resultatposter

(tkr)	2022	2021
Övriga ränteintäkter	1 190	152
	<b>1 190</b>	<b>152</b>

## Not 9 – Räntekostnader och liknande resultatposter

(tkr)	2022	2021
Övriga räntekostnader	-18 110	-14 370
Övriga finansiella kostnader	-11 992	-8 806
	<b>-30 102</b>	<b>-23 176</b>



## Not 10 – Skatt på årets resultat

(tkr)	2022	2021
Skattereduktion	-617	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	7 997	4 783
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-1 131	-212
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>6 249</b>	<b>4 571</b>
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>37 229</b>	<b>32 339</b>
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6%	7 669	6 662
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Skattereduktion	-617	0
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	13 150	11 772
Ej avdragsgill nedskrivningar/utrangeringar	173	4 364
Övriga ej avdragsgilla kostnader	133	103
Förändring underskottsavdrag	1 135	140
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-12 168	-9 710
Uppskjuten skatt	6 866	4 571
Ej skattepliktiga intäkter	0	-986
Direktavdrag i deklaration på grund av det utvidgade reparationsbegreppet	-10 092	-12 345
<b>Redovisad Skatt</b>	<b>6 249</b>	<b>4 571</b>

### Upplysningar om uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skattefordran avseende säkerställda underskottsavdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 (20,6) procent på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit i redovisade värden för byggnader.

## Not 11 – Byggnader, markanläggningar och mark

(tkr)	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>2 392 243</b>	<b>2 271 621</b>
Årets anskaffningar	40 721	13 845
Aktivering pågående nyanläggningar	384 304	117 334
Försäljningar/utrangeringar	-5 771	-10 557
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 811 497</b>	<b>2 392 243</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-848 799</b>	<b>-802 085</b>
Försäljningar/utrangeringar	1 628	7 772
Årets avskrivningar	-63 834	-54 486
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-911 005</b>	<b>-848 799</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>	<b>-50 914</b>	<b>-32 433</b>
Årets nedskrivningar	0	-18 481
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-50 914</b>	<b>-50 914</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 849 578</b>	<b>1 492 530</b>
<b>Uppgifter om fastigheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Redovisat värde	1 849 578	1 492 530
Verkligt värde	2 419 000	2 151 000

### Beräkning av verkligt värde

Fastighetsbeståndet har värderats till ett så kallat verkligt värde. Verkligt värde är en redovisnings-term för fastigheter som har samma innebörd som marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning under normala omständigheter på fastighetsmarknaden. Värdebedömningen är internt genomförd. Den värderingsmetod som använts är en så kallad direktavkastningsmetod. Det är i grunden en ortsprismetod, det vill säga värdebedömning baserad på jämförelse med marknaden för sålda fastigheter. Metoden bygger på ett bedömt normaliserat driftnetto som evighetskapitaliserats efter ett direktavkastningskrav. Det avkastningskravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt, i grunden baserat på analys av på marknaden genomförda transaktioner.

Bedömning av verkligt värde har gjorts för bostadsfastigheter samt för lokalfastigheter som har externa hyresgäster, dvs där inte kommunen eller kommunala bolag huvudsakligen är hyresgäster. För de fastigheter som huvudsakligen hyrs av kommunen eller kommunala bolag samt för vårdboendefastigheter har restvärdet per 2022-12-31 angivits.

## Not 12 – Inventarier, verktyg och installationer

(tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 534	72 830
Årets anskaffningar	12 698	12 691
Aktivering pågående nyanläggningar	2 507	3 009
Försäljningar/utrangeringar	-2 366	-996
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 373</b>	<b>87 534</b>
Ingående avskrivningar	-46 767	-41 463
Försäljningar/utrangeringar	2 058	941
Årets avskrivningar	-7 610	-6 245
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-52 319</b>	<b>-46 767</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 054</b>	<b>40 767</b>

## Not 13 – Pågående nyanläggningar

(tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	411 266	396 367
Årets anskaffningar	72 941	136 554
Aktivering pågående nyanläggningar	-386 811	-120 344
Omklassificering	-1 173	-1 311
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>96 223</b>	<b>411 266</b>

## Not 14 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

(tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

## Not 15 – Andra långfristiga fordringar

(tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 682	0
Omklassificering	0	1 217
Tillkommande fordringar	489	1 465
Avgående fordringar	-3 171	1 465
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>2 682</b>

## Not 16 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

(tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda leverantörsfakturor	6 109	3 488
Upplupna lönebidrag	106	122
Övriga upplupna intäkter	1 206	2 411
	<b>7 421</b>	<b>6 021</b>

## Not 17 – Antal aktier och kvotvärde

	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier	65 000	65 000
Kvotvärde i kronor	100	100

## Not 18 - Disposition av vinst eller förlust

(tkr)	2022-12-31	2021-12-31
<b>Disponibla vinstmedel</b>		
Balanserat resultat	224 852	197 084
Årets resultat	30 980	27 768
	<b>255 832</b>	<b>224 852</b>
<b>Överförs i ny räkning</b>	<b>255 832</b>	<b>224 852</b>

## Not 19 – Obeskattade reserver

(tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade över- avskrivningar	8 000	8 000
	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>

Uppskjuten skatt på obeskattade reserver uppgår till 1 648 (1 648) tkr.

## Not 20 – Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

(tkr)	2022-12-31	2021-12-31
<b>Pensioner och liknande för- pliktelser</b>		
Belopp vid årets ingång	3 117	3 331
Årets förändring	-202	-214
	<b>2 915</b>	<b>3 117</b>

## Not 21 – Uppskjuten skatteskuld

(tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskuld hänförlig till skill- nad mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader	87 988	79 992
Skattefordran hänförlig till skattemässigt underskott	-6 031	-4 901
	<b>81 957</b>	<b>75 091</b>

Se även not 10 - Skatt på årets resultat.

## Not 22 – Långfristiga skulder

(tkr)	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 632 500	1 648 500
	<b>1 632 500</b>	<b>1 648 500</b>

## Not 23 – Skulder som avser flera poster

Företagets lån om 1 682 500 (1 698 500) tkr redovisas under följande poster i balansräkningen:

(tkr)	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 672 500	1 688 500
	<b>1 672 500</b>	<b>1 688 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	10 000	10 000
	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

## Not 24 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

(tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	3 643	3 603
Upplupna sociala avgifter	6 376	5 529
Upplupna räntekostnader	2 051	1 573
Övriga upplupna kostnader	5 213	5 469
Övriga förutbetalda intäkter	13 886	13 012
	<b>31 169</b>	<b>29 186</b>

## Not 25 – Nyckeltalsdefinitioner

### Justerat eget kapital

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt.

### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster med avdrag för 20,6 procent skatt dividerat med genomsnittligt justerat eget kapital.

### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

# Underskrifter

Arvika Fastighets AB  
Arvika den 16 mars 2023



Lars-Ove Jansson  
Ordförande



Farah Awad



Håkan Axelsson



Maryna Bialesta Vilhelm



Ulf Jonsson



Filip Pontelius



Maria Rönnehäll



Anders Skogberg



Micael Engstig  
VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-29



Johan Eklund  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arvika Fastighets AB, org.nr 556040-1217

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Arvika Fastighets AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Arvika Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Arvika Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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.

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Arvika Fastighets AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Arvika Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlstad den 29/3 2023



Johan Eklund  
Auktoriserad revisor