



ÅRSREDOVISNING 2023

Arvika Fastighets AB



ARVIKA
FASTIGHETS AB

Årsredovisning 2023

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 – arvika.fastighetsab@arvika.se

S-EHC ELO SN ZP NOV UJ

Styrelse

Styrelse

Lars-Ove Jansson, ordförande

Farah Awad

Håkan Axelsson

Maryna Bialesta Vilhelm

Ulf Jonsson

Gert Raiml

Susanne Engstad

Sven-Erik Häfström

Håkan Persson

Revisorer

Johan Eklund, auktoriserad revisor

Berit Andersson, vald av kommunfullmäktige

Suppleanter

Ulrika Sundberg, auktoriserad revisor

Eva-Lisa Shala, vald av kommunfullmäktige

Verkställande direktör

Micael Engstig, extern verkställande direktör

Styrelsen höll under året sex sammanträden.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

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

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 2023 förvaltade bolaget:

- 3 043 lägenheter (inklusive vårdboende)
- 261 lokaler
- 568 garage
- 1 462 parkeringsplatser

Total bostadsyta uppgår till 184 670 m², varav 18 708 m² avser vårdboenden, och lokalytan uppgår till 158 727 m², totalt 343 396 m². Av antalet lägenheter ingår 457 stycken i kategorin vårdboende.

Under året försålades en mindre industrifastighet och en obebyggt tomt.

Bolagets hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsrapport för 2023 publiceras på bolagets hemsida www.arvikafastighetsab.se.

Bostäder

Marknadssituationen var stabil under året med en hög andel uthyrda lägenheter. I början av året noterades ett sjunkande antal uppsägningar som senare under året återgick till normal nivå på 30-40 lägenheter per månad.

Hysesförhandlingen för 2023 års hyra resulterade i höjning med 4,4 procent från och med den 1 april 2023.

Under året genomfördes fönsterbyte i kvarteren Vägmetet, Polkan och Mästaren. Takbyte genomfördes i kv Nyckeln. Nya miljöhus uppfördes i kv. Gjutaren och Dungen. Balkonger byttes och glasades in i kv Klockaren.

Arbete med trygghetsskapande åtgärder fortsatte i delar av beståndet, exempelvis förbättrad belysning och förbättrade skalskydd.

Installation av elbilsladdning startade upp under året. Totalt installeras 36 laddpunkter i fem bostadsområden.

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 förskolan Bäckleken samt en mindre ombyggnation av äldreboendet Gunnebo genomfördes under året. Samtliga nio kök på äldreboendet Vågen renoverades och f.d. Hagaskolan har med mindre anpassningar konverterats till ungdomsgård.

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)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	403 515	384 270	372 861	343 949	336 280
Resultat efter finansiella poster	32 407	37 229	32 339	34 622	32 125
Balansomslutning	2 196 939	2 182 643	2 157 298	1 934 310	1 593 257
Soliditet (%)	16	15	14	14	15
Avkastning på eget kapital (%)	6	6	7	8	8
Antal anställda	153	155	158	150	153

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 24.

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/tillbyggnad av förskolan Bäckleken.

Med anledning av höga elpriser intensifierades arbetet med elbesparande åtgärder. Elförbrukningen minskade under året med 3,8%.

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 Ta-serudsgymnasiet.

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.

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.

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 har räntorna stigit. De senaste åren har bolagets ränteprofil medvetet förändrats succesivt från stor andel rörliga räntor till större andel bundna lån.

S-E-H [Signature] [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

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.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	255 832 488
Årets resultat	25 581 742
Kronor	281 414 230

Disponeras så att:

I ny räkning överförs	281 414 230
Kronor	281 414 230

SEH [EMO W ZD OYOV U.S. H^{er}

Resultaträkning

(tkr)	Not	2023	2022
	1,2		
Nettoomsättning	3,4	403 515	384 270
Övriga rörelseintäkter		48 957	34 014
Summa rörelsens intäkter		452 472	418 284
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-231 983	-199 393
Personalkostnader	6	-85 702	-78 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-68 693	-71 445
Övriga rörelsekostnader		-3 319	-3 341
Summa rörelsens kostnader		-389 697	-353 011
Rörelseresultat	7	62 775	65 273
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella tillgångar		878	868
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 388	1 190
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-36 634	-30 102
Summa finansiella poster		-30 368	-28 044
Resultat efter finansiella poster		32 407	37 229
Resultat före skatt		32 407	37 229
Skatt på årets resultat	10	-6 825	-6 249
Årets resultat		25 582	30 980

Balansräkning

(tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1,2		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, markanläggningar och mark	11	1 823 946	1 849 578
Inventarier, verktyg och installationer	12	49 445	48 054
Pågående nyanläggningar	13	173 194	96 223
		2 046 585	1 993 855
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40	40
		40	40
Summa anläggningstillgångar		2 046 625	1 993 895
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 247	2 073
Fordringar hos koncernföretag		89	53
Fordringar hos Arvika kommun		141 167	176 371
Aktuell skattefordran		930	1 336
Övriga fordringar		1 236	1 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	5 644	7 421
		150 313	188 740
Kassa och bank		1	8
Summa omsättningstillgångar		150 314	188 748
SUMMA TILLGÅNGAR		2 196 939	2 182 643

S-EH ← Elna SW MBV U.J.

Balansräkning

(tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,2		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	16	6 500	6 500
Reservfond		65 546	65 546
		72 046	72 046
Fritt eget kapital	17		
Balanserat resultat		255 832	224 852
Årets resultat		25 582	30 980
		281 414	255 832
Summa eget kapital		353 460	327 878
Obeskattade reserver	18	8 000	8 000
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	19	2 768	2 915
Uppskjuten skatteskuld	20	88 783	81 957
		91 551	84 872
Långfristiga skulder	21		
Skulder till kreditinstitut	22	1 657 500	1 672 500
		1 657 500	1 672 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	10 000	10 000
Leverantörsskulder		20 936	20 270
Skulder till koncernföretag		9 752	16 543
Övriga skulder		12 024	11 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	33 716	31 169
		86 428	89 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 196 939	2 182 643

S-E H [Elb Se Jö MYBV UJ-HA

Förändringar i eget kapital

(tkr)	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	6 500	65 546	224 852	30 980	327 878
Överföring resultat föregående år			30 980	-30 980	0
Årets resultat				25 582	25 582
Utgående balans 2023-12-31	6 500	65 546	255 832	25 582	353 460

Kassaflödesanalys

(tkr)	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		62 775	65 273
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		68 693	71 445
Reaförlust materiella anläggningstillgångar		107	1 075
		131 575	137 793
Resultat från övriga finansiella tillgångar			
Erhållen ränta		5 388	1 190
Erlagd ränta		-36 634	-30 102
Betald inkomstskatt		0	617
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		101 207	110 366
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		38 427	21 258
Förändring av rörelseskulder		-2 965	3 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten		136 669	135 325
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-126 162	-126 360
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		4 633	4 548
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-121 529	-121 812
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		0	2 682
Förändring av långfristiga skulder		-15 000	-16 000
Förändring av avsättningar		-147	-202
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 147	-13 520
Årets kassaflöde		-7	-7
Likvida medel vid årets början		8	15
Likvida medel vid årets slut		1	8

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 Aktiebolag (org. nr. 556119-8861) med säte i Arvika.

Koncertillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Arvika Stadshus Aktiebolag (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 netto redovisas 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 lagstadsats. 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, utrangeras 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 förmlåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

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.

S-EH C B10 Se P MBV U.J.M.

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)	2023	2022
Bostäder	179 353	168 227
Vårdbostäder	52 481	51 277
Förvaltningsfastigheter	146 390	140 373
Kommersiella fastigheter	25 291	24 393
	403 515	384 270

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)	2023	2022
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	34 402	32 985
Ska betalas mellan 1-5 år	69 542	67 671
Ska betalas senare än 5 år	873	903

Not 5 – Arvode till revisorer

(tkr)	2023	2022
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	315	309
	315	309

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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 6 – Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Män	75	75
Kvinnor	78	80
	153	155
(tkr)	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 388	1 391
Övriga anställda	55 110	52 399
	56 498	53 790
Pensions- och övriga sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	288	291
Pensionskostnader för övriga anställda	6 508	3 612
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	22 990	21 687
	29 786	25 590

Av bolagets pensionskostnader till styrelse och verkställande direktör avser 288 (291) tkr bolagets verkställande direktör. I balansposten avsatt till pensioner utgör 964 (1 020) tkr förpliktelser till tidigare verkställande direktör.

(%)	2023-12-31	2022-12-31
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	33	37
Andel män i styrelsen	67	63
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	29	29
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	71	71

Not 7 – Inköp och försäljning mellan koncernföretag

(%)	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	26	30
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	1	1

Not 8 – Ränteintäkter och liknande resultatposter

(tkr)	2023	2022
Övriga ränteintäkter	5 388	1 190
	5 388	1 190

Not 9 – Räntekostnader och liknande resultatposter

(tkr)	2023	2022
Övriga räntekostnader	-27 408	-18 110
Övriga finansiella kostnader	-9 226	-11 992
	-36 634	-30 102

Not 10 – Skatt på årets resultat

(tkr)	2023	2022
Skattereduktion	-	-617
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	5 573	7 997
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	1 252	-1 131
Summa redovisad skatt	6 825	6 249
Redovisat resultat före skatt	32 407	37 229
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6%	6 676	7 669
Skatteeffekt av:		
Skattereduktion	-	-617
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	12 518	13 150
Ej avdragsgill nedskrivningar/utrangeringar	134	173
Övriga ej avdragsgilla kostnader	118	133
Förändring underskottsavdrag	-1 501	1 135
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-12 156	-12 168
Uppskjuten skatt	6 825	6 866
Ej skattepliktiga intäkter	-173	0
Direktavdrag i deklaration på grund av det utvidgade reparationsbegreppet	-5 616	-10 092
Redovisad Skatt	6 825	6 249

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 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)	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 803 707	2 384 453
Årets anskaffningar	23 400	40 721
Aktivering pågående nyanläggningar	15 737	384 304
Försäljningar/utrangeringar	-12 914	-5 771
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 829 930	2 803 707
Ingående avskrivningar	-903 312	-841 106
Försäljningar/utrangeringar	8 914	1 628
Årets avskrivningar	-60 769	-63 834
Utgående ackumulerade avskrivningar	-955 167	-903 312
Ingående nedskrivningar	-50 817	-50 817
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-50 817	-50 817
Utgående redovisat värde	1 823 946	1 849 578
Uppgifter om fastigheter	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde	1 823 946	1 849 578
Verkligt värde	2 449 000	2 419 000

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.

S-FH G Eto Se JF MBV et al JA

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 2023-12-31 angivits.

Not 12 – Inventarier, verktyg och installationer

(tkr)	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 373	87 534
Årets anskaffningar	8 690	12 698
Aktivering pågående nyanläggningar	724	2 507
Försäljningar/utrangeringar	-1 900	-2 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 887	100 373
Ingående avskrivningar	-52 319	-46 767
Försäljningar/utrangeringar	1 801	2 058
Årets avskrivningar	-7 924	-7 610
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 442	-52 319
Utgående redovisat värde	49 445	48 054

Not 13 – Pågående nyanläggningar

(tkr)	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 223	411 266
Årets anskaffningar	94 072	72 941
Aktivering pågående nyanläggningar	-16 461	-386 811
Omklassificering	-640	-1 173
Utgående redovisat värde	173 194	96 223

Not 14 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

(tkr)	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40

Not 15 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

(tkr)	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda leverantörsfakturor	4 040	6 109
Upplupna lönebidrag	128	106
Övriga upplupna intäkter	1 476	1 206
5 644	7 421	

Not 16 – Antal aktier och kvotvärde

	2023-12-31	2022-12-31
Antal aktier	65 000	65 000
Kvotvärde i kronor	100	100

Not 17 - Disposition av vinst eller förlust

(tkr)	2023-12-31	2022-12-31
Disponibla vinstmedel		
Balanserat resultat	255 832	224 852
Årets resultat	25 582	30 980
281 414	255 832	
Överförs i ny räkning	281 414	255 832

Not 18 – Obeskattade reserver

(tkr)	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	8 000	8 000
8 000	8 000	

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

Not 19 – Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

(tkr)	2023-12-31	2022-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	2 915	3 117
Årets förändring	-147	-202
2 768	2 915	

Not 20 – Uppskjuten skatteskuld

(tkr)	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskuld hänförlig till skillnad mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader	93 562	87 988
Skattefordran hänförlig till skattemässigt underskott	-4 779	-6 031
	88 783	81 957

Se även not 10 - Skatt på årets resultat.

Not 21 – Långfristiga skulder

(tkr)	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	1 617 500	1 632 500
	1 617 500	1 632 500

Not 22 – Skulder som avser flera poster

Företagets lån om 1 667 500 (1 682 500) tkr redovisas under följande poster i balansräkningen:

(tkr)	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 657 500	1 672 500
	1 657 500	1 672 500
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10 000	10 000
	10 000	10 000

Not 23 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

(tkr)	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	3 806	3 643
Upplupna sociala avgifter	6 827	6 376
Upplupna räntekostnader	2 922	2 051
Övriga upplupna kostnader	5 891	5 213
Övriga förutbetalda intäkter	14 270	13 886
	33 716	31 169

Not 24 – 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 den 21 mars 2024


Lars Ove Jansson
Ordförande


Ulf Jonsson


Håkan Axelsson


Maryana Bialesta Vilhelm



Farah Awad


Gert Raimi


Susanne Engstad


Håkan Persson


Sven-Erik Häfström


Micael Engstig
VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-16


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 2023.

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 2023 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 oständigheterna, 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 2023 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 överträdelse 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 16/4 2024



Johan Eklund
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i AB Arvika Fastighets AB, 556040-1217

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Karlstad den 16/4 2024



Johan Eklund
Auktoriserad revisor