

**top**  
bostäder

# Års- redovisning 2021





## INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	4 - 7
Bilder av verksamheten	8 - 9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11 - 12
Kassaflödesanalys	13
Noter med tilläggsupplysningar och redovisningsprinciper	14 - 17
Noter till resultaträkning	18 - 21
Noter till balansräkning	22 - 26
Underskrifter av styrelse, VD och auktoriserad revisor	27
Femårsöversikt	28 - 30
Nyckeltal	31
Fastighetsbestånd	32 - 33
Revisionsberättelse	34 - 36



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed följande årsredovisning för Topbostäder AB (org nr 556051-8739) för år 2021.

## Aktiebolagets ägare

Gällivare kommun äger bolaget till 100 % via ett aktiekapital om 8,7 Mkr.

## Aktiebolagets styrelse

### ORDINARIE:

Stig Eriksson (ordf.)

Frank Öqvist (vice ordf.)

Eva Alriksson

Dagmar Nyman

Eva Eriksson

Terttu Kult

Eric Palmqvist

Ove Lindblom (*arbetstagarrepresentant*)

## Verkställande direktör

Esa Norojärvi

## Revisorer

### ORDINARIE:

Sverker Olsson

Eva Nyström

### SUPPLEANTER:

Pernilla Rehnberg

Katarina Ann Nilsson

## Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret sammanträtt 7 ggr, därutöver har efter delegation avhållits förhandlingssammanträden med Hyresgästföreningen, myndigheter, entreprenörer etc.

## Förvaltningsform

Bolaget har sedan 1998 förvaltats i egen regi.

## Organisationsanslutning

Topbostäder är medlem i;

- Sveriges Allmännyttta
- FASTIGO Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation
- HBV Husbyggnadsvaror HBV Förening UPA

## Försäkringar

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

## Vision

Topbostäder är en viktig aktör i utvecklingen av Gällivare, en arktisk småstad i världsklass.

## Affärsidé

Topbostäder erbjuder hyresrätter med hög servicegrad, flexibelt boende samt goda livsmiljöer för våra hyresgäster i en naturnära miljö.

## Viktiga händelser

Under 2021 har bolaget fortsatt dialogen med LKAB om försäljning av fastighetsbeståndet i Malmberget.

Ingen kontant ersättning erhålls, i stället uppför LKAB flerbostadsfastigheter i enlighet med Avsiktsförklaringen. Dansaren 22-23 har bebyggts med 22 lägenheter redan 2018. Inflyttning blev den 1 mars 2018. På kvarteret Kommunalhemmet 5 uppfördes 40 lägenheter varav 28 st gick direkt till bostadskön. Inflyttning i februari 2019. På Repisvaara Nordväst 2 har inflyttning skett av 64 lägenheter i september 2019.



På Repisvaara Nordväst 1 uppfördes 40 lägenheter med inflyttning september 2019 och Repisvaara Södra 60 lägenheter med inflyttning september 2019. Totalt antal nya lägenheter till ett antal av 284 st varav Topbostäder kunde leverera 184 st till bostadskön 2019. Färdigställande av 14 lägenheter på Repisvaara nordväst 3 med inflyttning maj 2021 och kvarteret Hasseln med 60 lägenheter med inflyttning november 2021 varav 18 lägenheter till bostadskön. Byggnation av 32 trygghetsbostäder och 35 seniorlägenheter på Vassara 23 med planerad inflyttning februari 2023. Planering pågår för byggnation av ca 70 lägenheter på kvarteret Gladan med inflyttning sommaren 2024. Utöver detta finns det ca 55 lägenheter kvar att ersätta som vi beräknar ha avtal på under 2022.

Utöver samhällsomvandlingen har Topbostäder byggt 74 lägenheter på kvarteret Forsheden som blev inflyttningssklara 2019. Under året har vi byggt om lokaler och därigenom fått 2 nya lägenheter till bostadskön. Topbostäder arbetar även med ett flertal detaljplaner och projekt för att framledes nyproducera bostäder för boende till de framtida industrisatsningarna.

Förhandlingar med LKAB om samhällsomvandlingen i Malmberget har skett med hög intensitet där vi förhandlat om en helhetslösning enligt ersättningsprincipen för hela fastighetsbeståndet. Avtal om personella merkostnader och ersättning för hyresbortfall har tecknats.

Taxekostnaderna utgör den största kostnadsmassan i bolaget, ca en tredjedel av samtliga kostnader, varför vi fortsätter arbeta med besparingar/energibesparingar inom framförallt dessa områden.

Bolaget har under året arbetat enligt beslutad investerings- och underhållsplan.

Inom uppdragsverksamheten har vi handhaft den löpande driften i de kommunala fastigheterna enligt överenskommelse samt genomfört beställda underhållsåtgärder. Förberedelser för att ta över kommunens fritidsfastigheter när de nyproducerats i Gällivare pågår.

Effekten av Coronapandemin har haft marginell påverkan på Top bostäder under 2021. De åtgärder som vi sköt på 2020 har utförts 2021. Ingen övrig påverkan.

## Färdigställda och pågående projekt/investeringsprojekt under året på område

- På Forsheden pågår utökning parkeringsplatser och upprustning av utemiljön.
- På Samariten pågår byte av låssystem inkl. nytt passagesystem och ombyggnad av yttertak.
- På Sjöjungfrun har följande gjorts: Nyproduktion av 2 lägenheter i gamla tvättstugor.
- På Dansaren 22: Lokalanpassning för kund samt ventilation.



- På Domherren förberedelse av fönsterbyte. Fiberanslutning pågår.
- Grönsiskan: Byte av låssystem och förberedelse fiberkoppling.
- Arkitekten: Ny detaljplan för nyproduktion av ca 40 lägenheter.
- Engelsmannen: Större lägenhetsreparation.
- Nya Engelsmannen: Projektering och upprustning utemiljö.
- Kopparn: Fiberkoppling.
- Almen: Ny ventilationsanläggning (FTX), bostadsdelen.
- Nya Hasseln: Nybyggnad flerbostadshus 60 lägenheter.
- Hasseln 10–12: Planer för bl.a. balkongupprustning.
- Björken 2: Lokalanpassning för kund.
- På Gäddan pågår radonåtgärder och montering av tryckstyrda fläktar.
- Enen: Reparation av 30 st seniorlägenheter.
- Guldet: Reparationer och ombyggnation för egen verksamhet.
- Rallarrosen: Omläggning tätskikt förrådstak och byte av förrådsdörrar.
- Repisvaara NV3: Nybyggnad flerbostadshus 14 lägenheter.

Utöver ovan angivna specifika objekt har lägenhetsbeståndet fortlöpande upprustats vad avser ytskikt och vita varor.

## Framtiden

En viktig och samtidigt tidsmässigt osäker parameter är givetvis samhällsomvandlingen. Nya bostäder kommer att behövas bl.a. som ersättning för de bostäder som kommer att försvinna i Malmberget samt för inflyttande arbetskraft och ungdomar som vill flytta hemifrån. Om Topbostäder kommer att ha möjlighet att bygga fler bostäder är avhängigt den ekonomiska utvecklingen i bolaget eftersom den Nya Allbolagen från 2011 föreskriver att bolaget inte får ta emot ekonomiskt stöd av kommunen utan måste klara sig ekonomiskt helt på egna meriter och bedriva verksamhet efter affärsmässiga principer.

Osäkerheten kring bostadsbeståndet i Malmberget, med anledning av gruvans verksamhet, kvarstår i avvaktan på mer precisa tidsangivelser och beslut om när avflyttning från delar av Malmberget måste ske. I dagsläget gör vi bedömningen att de sista hyresgästerna har flyttat till sommaren 2024.

Topbostäder ser att behovet av bostäder är stort och arbetar med att försöka få fram mark samt planmässiga och ekonomiska möjligheter för viss nyproduktion.

Bostadsbolagets ambition är att kunna avsätta mer resurser till planerat underhåll. För att uppnå detta syfte så arbetar vi bl.a. med att sänka de taxebundna kostnaderna eftersom dessa utgör en mycket stor del av den totala kostnadsmassan. Dyliga åtgärder kräver också ekonomiska insatser varför åtgärderna görs i den takt som ekonomin tillåter.

## Ekonomisk utvärdering

För räkenskapsåret 2021 redovisar Topbostäder ett resultat efter finansiella poster motsvarande 2 690 tkr. Under året har inga nya avtal har tecknats med LKAB avseende fastighetsregleringar.

Vakansgraden har varit hög under 2021 och i snitt legat på 4,83%. Räknar man bort den vakans som ersätts av LKAB i samband med samhällsomvandlingen blir vakansgraden istället 2,19%.

Underhåll- och reparationer uppgick för året till 31,7 mkr, vilket är marginellt mer än föregående år. Därutöver har Topbostäder satsat 50 mkr i investeringsprojekt där de största projekten avser ombyggnation av 30 service-lägenheter på Enen samt en större ombyggnation av fastigheten Guldet där Topbostäder nu har hela sin personal samlad. Projekten har finansierats med egna medel, ingen ny-upplåning har skett.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	166 953	166 962	156 568	170 619	146 778
Resultat efter finansiella poster	2 690	8 491	-1 577	26 312	7 454
Resultat i procent av nettoomsättningen	1,61	5,09	-1,01	15,42	5,08
Soliditet i procent	23,51	23,37	22,12	23,31	23,34

Definition av nyckeltal redovisas i notanteckning

Förändring av eget kapital	Aktie-kapital	Uppskrivnings-fond	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 700	8 400	21 597	102 909	5 876
Vinstdisposition				5 876	-5 876
Årets förändring		-200			2 054
<b>Utgående balans 2021.12.31</b>	<b>8 700</b>	<b>8 200</b>	<b>21 597</b>	<b>108 785</b>	<b>2 054</b>

## Vinstdisposition

Till bolagsstämans förfogande står följande resultat:

Balanserad vinst	108 785 tkr
Årets resultat	2 054 tkr
<b>Summa</b>	<b>110 839 tkr</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinsten disponeras så att i ny räkning överförs summa **110 839 tkr**.



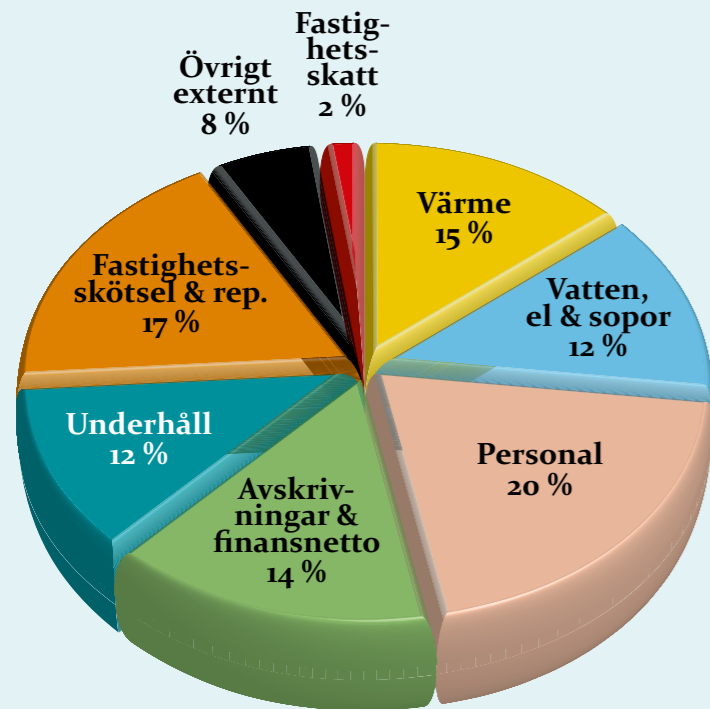
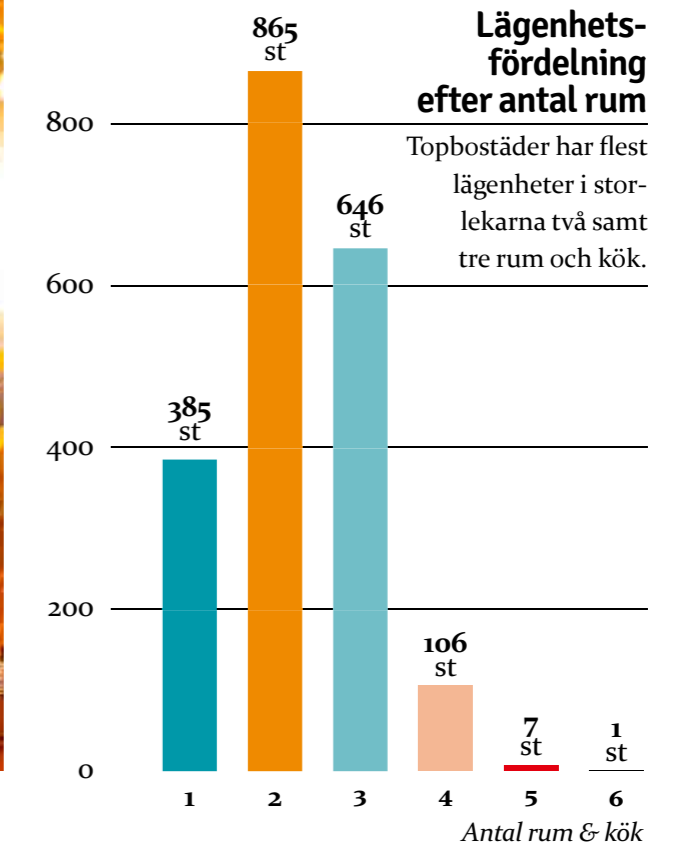
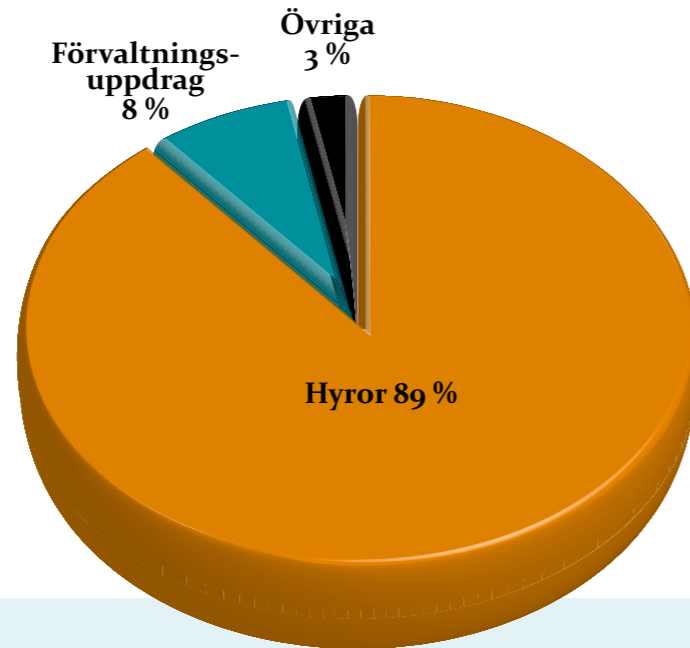


## Bilder av verksamheten

### Fördelning av intäkterna

Vår största intäktskälla är hyrorna som 2021 utgör 89 % av intäkterna.

Förvaltningsuppdraget avseende fastighetsskötsel av kommunens fastigheter utgör 8 % av intäkterna. Uppdraget utförs till självkostnad. Motsvarande kostnad finns därmed till övervägande delen under posten personalkostnader.



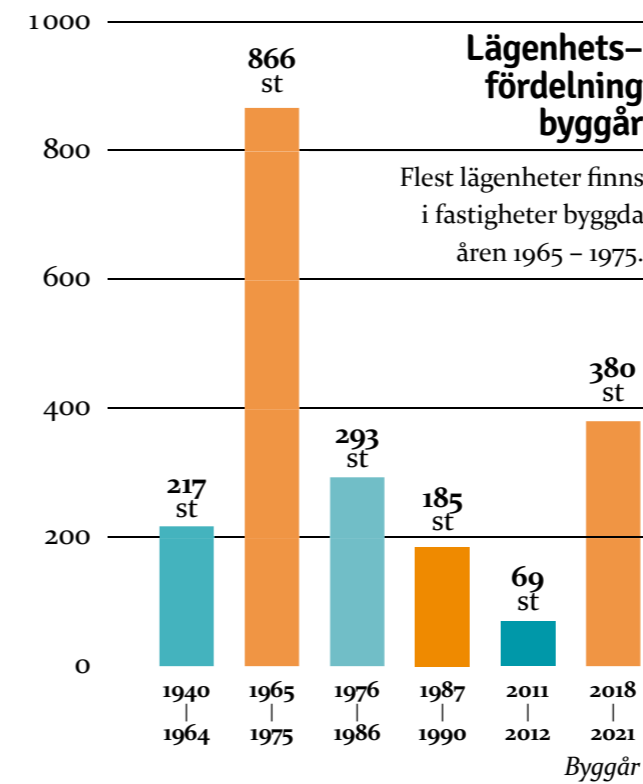
### Vart går hyran

Uppvärmning samt vatten-, el- och sopavgifter utgör den största utgiften för bolaget och motsvarar 27% av kostnaderna.

Personalkostnaderna motsvarar 20% av kostnaderna. Posten inkluderar även personalkostnader gällande det kommunala förvaltningsuppdraget. Intäkt för uppdraget redovisas ovan.

Avskrivningar och finansnetto utgör 14% av kostnaderna.

Fastighetsunderhållet samt fastighetsskötsel med löpande reparationer motsvarar tillsammans 29% av kostnaderna.





# Resultaträkning

Belopp i 1000-tal kronor

		2021.01.01 – 2021.12.31	2020.01.01 – 2020.12.31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	not 2	148 353	148 164
Övriga förvaltningsintäkter	not 3	12 664	13 824
Övriga rörelseintäkter	not 3	5 936	4 974
	not 4	<b>166 953</b>	<b>166 962</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	not 5	-72 414	-72 389
Underhållskostnader		-19 872	-18 496
Fastighetsskatt		-2 748	-2 889
Övriga externa kostnader	not 6	-7 343	-8 364
Personalkostnader	not 7	-33 377	-31 605
Avskrivningar	not 8	-18 675	-18 859
Övriga rörelsekostnader	not 9	-5 184	-984
	not 4	<b>-159 613</b>	<b>-153 586</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 340</b>	<b>13 376</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	not 10	132	48
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	not 11	168	170
Räntekostnader	not 12	-4 950	-5 103
		<b>-4 650</b>	<b>-4 885</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 690</b>	<b>8 491</b>
Skatt på årets resultat	not 13	-636	-2 615
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 054</b>	<b>5 876</b>



# Balansräkning

Belopp i 1000-tal kronor

		2021.12.31	2020.12.31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	not 14	530 698	513 189
Mark	not 15	18 906	14 650
Markanläggningar	not 16	36 001	38 577
Maskiner och inventarier	not 17	615	563
Pågående ombyggnader	not 18	22 570	16 521
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	not 19	40	40
Andra långfristiga fordringar	not 20	130	82
Uppskjuten skattefordran	not 21	21 148	21 784
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>630 108</b>	<b>605 406</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		2 578	1 511
Fordringar hos koncernföretag	not 22	—	21 507
Övriga fordringar		1 033	940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 23	1 417	1 623
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 028</b>	<b>25 581</b>
Kassa och bank			
Kassa och bank		—	—
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 028</b>	<b>25 581</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>635 136</b>	<b>630 987</b>



# Balansräkning

Belopp i 1000-tal kronor

Eget kapital och skulder	2021.12.31	2020.12.31
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital	8 700	8 700
Uppskrivningsfond	8 200	8 400
Reservfond	21 597	21 597
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>38 497</b>	<b>38 697</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	108 785	102 909
Årets resultat	2 054	5 876
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>110 839</b>	<b>108 785</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>149 336</b>	<b>147 482</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Fastighetslån	432 300	441 343
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>432 300</b>	<b>441 343</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	9 508	9 668
Leverantörsskulder	11 975	11 595
Skuld hos koncernföretag	12 236	2 878
Övriga skulder	4 426	3 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 355	14 723
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>53 500</b>	<b>42 162</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>485 800</b>	<b>483 505</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>635 136</b>	<b>630 987</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i 1000-tal kronor

Den löpande verksamheten	2021.01.01 - 2021.12.31	2020.01.01 - 2020.12.31
Resultat efter finansiella poster	2 690	8 491
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	23 859	19 010
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>26 549</b>	<b>27 501</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:</b>		
Ökning (-) minskning (+) av varulager	0	0
Ökning (-) minskning (+) av kortfristiga fordringar	20 553	12
Ökning (+) minskning (-) av kortfristiga skulder	11 498	-6 892
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>58 600</b>	<b>20 621</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Utbet från investering/ombyggnad fastigheter, markanl	-48 659	-13 798
Försäljning av byggnader och mark	0	2 400
Utbet från investering inventarier/maskiner	-290	-313
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-448	97
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-49 397</b>	<b>-11 614</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av låneskuld	-9 203	-9 009
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-9 203</b>	<b>-9 009</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Summa likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# Tilläggsupplysningar

## Not 1

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*.

### Värderingsprinciper

**FORDRINGAR** | Fordringarna har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

### Leasing–Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal

### Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exkl. utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

### Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

**AKTUELL SKATT** | Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt skattesatser som gäller per balansdagen.

**UPPSKJUTEN SKATT** | Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den sk balansräkningsmetoden.

Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

**AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT FÖR PERIODEN** | Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.





## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

**BORTTAGANDE FRÅN BALANSRÄKNINGEN** | Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

## Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde.

Om så är fallet beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt

att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktioner genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har företaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning har omedelbart kostnadsförts i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet eller återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år.

En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.



Foto: Yngve Johansson



Foto: Yngve Johansson

# Noter till resultaträkning

Belopp i 1000-tal kronor

	2021.01.01 – 2021.12.31	2020.01.01 – 2020.12.31
<b>Not 2, HYROR</b>		
Bostäder	138 588	136 405
Lokaler	12 192	12 988
Garage	1 770	1 726
P-platser, övrigt	3 880	3 729
<b>Summa grundhyror</b>	<b>156 430</b>	<b>154 848</b>
<i>Avgår:</i>		
Egna lokaler	-104	-535
Egna garage, p-platser	-145	-165
<b>Summa grundhyror netto</b>	<b>156 181</b>	<b>154 148</b>
<i>Avgår:</i>		
Hyresbortfall bostäder	-6 214	-4 713
Hyresbortfall lokaler	-1 158	-692
Hyresbortfall övriga objekt	-635	-621
Rabatt bostäder "premie trogen hyresgäst"	—	-82
Övriga rabatter	-301	-346
<i>Tillkommer:</i>		
Debiterade energiavgifter	480	470
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>148 353</b>	<b>148 164</b>
<b>Not 3, ÖVRIGA INTÄKTER</b>		
Ersättningar från hyresgäster	1 360	1 434
Övrigt	651	653
Förvaltningsuppdrag	10 653	11 737
<b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>12 664</b>	<b>13 824</b>
Realisationsvinst anläggningstillgång	3	40
Ersättning pga samhällsomvandling	5 933	4 934
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>5 936</b>	<b>4 974</b>

	2021.01.01 – 2021.12.31	2020.01.01 – 2020.12.31
<b>Not 4, INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN</b>		
Andel av försäljningen som avser koncerföretag	13,28%	14,45%
Andel av köpen som avser koncernföretag	37,78%	32,42%
<b>Not 5, DRIFTKOSTNADER</b>		
Fastighetsskötsel och städ	-11 945	-10 932
Reparationer	-11 854	-11 506
Taxebundna kostnader (el, vatten och sopor)	-20 122	-20 455
Uppvärmning	-24 721	-22 697
Övriga driftkostnader	-3 772	-6 799
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-72 414</b>	<b>-72 389</b>
Ersättning för direkta kostnader 17 243 (13 357) fördelat på 17 243 (13 357) i driftkostnader samt o (o) i underhållskostnader avseende Gällivare kommuns fastigheter har minskat verksamhetens kostnader. Ersättningen från kommunen motsvarar faktiska kostnader.		
<b>Not 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
<b>Arvode och kostnadsersättning</b>		
<i>I beloppet ingår: Revision, Deloitte AB samt PWC</i>	113	204
<i>Andra uppdrag</i>	157	170
<b>Leasingavtal- Operationell leasing leasagare</b>		
<i>Under året har företagets leasingavgifter uppgått till</i>	935	1 093
<b>Not 7, PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER</b>		
<i>Nedan framgår skattepliktiga löner och ersättningar, pensionskostnader samt sociala avg hänförliga till dessa poster</i>		
<b>Medelantalet anställda:</b>		
Män	36,0	40,0
Kvinnor	16,0	16,0
	<b>52,0</b>	<b>56,0</b>

forts.

# Noter till resultaträkning

Belopp i 1000-tal kronor

forts.

	2021.01.01 – 2021.12.31	2020.01.01 – 2020.12.31
<b>Not 7, PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER</b>		
<b>Löner och andra ersättningar:</b>		
VD	988	942
Styrelse	144	142
Övriga	20 903	20 548
<b>Summa löner och andra ersättningar</b>	<b>22 035</b>	<b>21 632</b>
<b>Pensionsförsäkringar</b>		
VD	317	306
Övriga (ej styrelse)	1 542	1 338
<b>Summa pensionskostnader</b>	<b>1 859</b>	<b>1 644</b>
<b>Sociala avgifter:</b>		
VD	384	348
Styrelse	22	26
Övriga	6 692	5 920
<b>Summa sociala avgifter</b>	<b>7 098</b>	<b>6 294</b>
<b>Könsfördelning i företagsledningen</b>		
<i>Antal ordinarie styrelseledamöter</i>	9	9
Varav män	5	5
Varav kvinnor	4	4
<i>VD och övriga befattningshavare</i>	5	5
Varav män	2	2
Varav kvinnor	3	3

	2021.01.01 – 2021.12.31	2020.01.01 – 2020.12.31
<b>Not 8, AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark:		
Byggnader	-15 561	-15 944
Markanläggning	-2 576	-2 558
Maskiner, inventarier	-238	-357
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-18 375</b>	<b>-18 859</b>
<b>Not 9, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Realisationsförlust utrangering fastighet	-5 184	-984
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-5 184</b>	<b>-984</b>
<b>Not 10, RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Återbäring och utdelning andelskapital HBV	132	48
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>132</b>	<b>48</b>
<b>Not 11, ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER</b>		
Erhållna dröjsmålsräntor	168	170
<b>Summa övriga ränteintäkter</b>	<b>168</b>	<b>170</b>
<b>Not 12, RÄNTEKOSTNADER</b>		
Fastighetslån	-3 379	-3 493
Räntekostnad checkräkning mm	-9	-15
Borgensavgift	-1 562	-1 595
<b>Summa räntekostnader</b>	<b>-4 950</b>	<b>-5 103</b>
<b>Not 13, ÅRETS SKATT</b>		
Uppskjuten skatt	-636	-2 615



# Noter till balansräkning

Belopp i 1000-tal kronor

Not 14, BYGGNADER	2021.12.31	2020.12.31																		
Ingående anskaffningsvärde	889 645	874 904																		
Investeringar under året	43 010	16 409																		
Avyttringar & utrangeringar	-13 700	—																		
Omklassificering	-4 256	-1 668																		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>914 699</b>	<b>889 645</b>																		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-332 590	-316 646																		
Avyttringar & utrangeringar	8 516	—																		
Årets avskrivningar enligt plan	-15 861	-15 944																		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-339 935</b>	<b>-332 590</b>																		
Ingående nedskrivningar	-43 866	-43 666																		
Årets avskrivning mot uppskrivningsfond	-200	-200																		
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-44 066</b>	<b>-43 866</b>																		
<b>Utgående planenligt restvärde byggnader</b>	<b>530 698</b>	<b>513 189</b>																		
<b>Verkligt värde för samtliga fastigheter</b>	<b>1 827 800</b>	<b>1 330 277</b>																		
<p>Verkligt värde har fastställts genom en kombination av två metoder, ortprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultatet av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet. En differentierad bedömning av avkastningskravet och kalkylräntan enligt nedan har använts;</p> <table border="0"> <tr> <td><b>Direktavkastningskrav</b></td> <td><b>Procent</b></td> </tr> <tr> <td>Fastigheter i Malmberget</td> <td>6,5 – 7,2</td> </tr> <tr> <td>Fastigheter i Gällivare</td> <td>4,5 – 6,8</td> </tr> <tr> <td><b>Kalkylränta</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fastigheter i Malmberget</td> <td>8,6 – 9,4</td> </tr> <tr> <td>Fastigheter i Gällivare</td> <td>6,6 – 7,9</td> </tr> </table> <p>Värdering har genomförts per 2021-12-31 av Svefa, en oberoende värderingsman, avseende fastigheterna i Gällivare. Värderingen av fastigheterna i Malmberget är värderade 2018-09-01 av Svefa.</p> <p><b>Tillstånd att förvärva eller avhända</b> Bolaget äger endast efter medgivande av kommunstyrelsen rätt att förvärva eller avhända sig bebyggd eller obebyggd fastighet respektive tomträtt till sådan fastighet.</p> <table border="0"> <tr> <td><b>Fastigheternas taxeringsvärde</b></td> <td><b>1 105 711</b></td> <td><b>1 046 231</b></td> </tr> <tr> <td>Varav byggnadsvärde</td> <td>856 307</td> <td>801 051</td> </tr> </table>			<b>Direktavkastningskrav</b>	<b>Procent</b>	Fastigheter i Malmberget	6,5 – 7,2	Fastigheter i Gällivare	4,5 – 6,8	<b>Kalkylränta</b>		Fastigheter i Malmberget	8,6 – 9,4	Fastigheter i Gällivare	6,6 – 7,9	<b>Fastigheternas taxeringsvärde</b>	<b>1 105 711</b>	<b>1 046 231</b>	Varav byggnadsvärde	856 307	801 051
<b>Direktavkastningskrav</b>	<b>Procent</b>																			
Fastigheter i Malmberget	6,5 – 7,2																			
Fastigheter i Gällivare	4,5 – 6,8																			
<b>Kalkylränta</b>																				
Fastigheter i Malmberget	8,6 – 9,4																			
Fastigheter i Gällivare	6,6 – 7,9																			
<b>Fastigheternas taxeringsvärde</b>	<b>1 105 711</b>	<b>1 046 231</b>																		
Varav byggnadsvärde	856 307	801 051																		



Not 15, MARK	2021.12.31	2020.12.31
Ingående anskaffningsvärde	14 650	15 336
Investeringar under året	—	196
Omklassificering	4 256	1 668
Försäljningar under året	—	-2 550
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>18 906</b>	<b>14 650</b>
<b>Not 16, MARKANLÄGGNING</b>		
Ingående anskaffningsvärde	57 782	56 865
Investeringar under året	—	917
Avyttringar & utrangeringar	-903	—
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 879</b>	<b>57 782</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 205	-16 647
Avyttringar & utrangeringar	903	—
Årets avskrivningar	-2 576	-2 558
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-20 878</b>	<b>-19 205</b>
<b>Utgående planenligt restvärde markanläggningar</b>	<b>36 001</b>	<b>38 577</b>
<b>Not 17, MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
Ingående anskaffningsvärde	7 147	7 920
Avyttringar & utrangeringar	-857	-1 086
Nyanskaffningar under året	290	313
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 580</b>	<b>7 147</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 584	-7 313
<i>Återförs:</i>		
Ackumulerade avskrivningar à utrangeringar	857	1 086
Årets avskrivningar enligt plan	-238	-357
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 965</b>	<b>-6 584</b>
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier och maskiner</b>	<b>615</b>	<b>563</b>



# Noter till balansräkning

Belopp i 1000-tal kronor

Not 18, PÅGÅENDE OMBYGGNADER	2021.12.31	2020.12.31
Ingående ackumulerade pågående ombyggnationer	16 521	20 246
Investeringar under året	49 059	13 602
Avgår:		
Under året överfört till byggnader och markanläggningar	-43 010	-17 327
<b>Utgående bokfört värde pågående ombyggnader</b>	<b>22 570</b>	<b>16 521</b>
<b>Not 19, ANDELAR</b>		
Husbyggnadsvaror HBV förening, 1 andel, Org.nr 702000-9226	40	40
<b>Summa andelar</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Not 20, ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Återbäring HBV	130	82
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>130</b>	<b>82</b>
<b>Not 21, UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN</b>		
Outnyttjade underskottsavdrag	18 540	18 540
Temporär skillnad redovisat och skattemässigt värde förvaltningsfastigheter	2 608	3 244
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>21 148</b>	<b>21 784</b>
Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6%.		
<b>Not 22, FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG</b>		
Fordran likvida medel moderbolag	—	26 431
Övrig fordran	—	5 492
Övriga skuld	—	-10 416
<b>Summa fordringar hos koncernföretag</b>	<b>—</b>	<b>21 507</b>
<b>Not 23, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Upplupna inkomsträntor	2	2
Övrigt	1 415	1 621
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 417</b>	<b>1 623</b>



Not 24, AKTIEKAPITAL	2021.12.31	2020.12.31
174 000 aktier à nominellt 50 kr	8 700	8 700
<b>Summa aktiekapital</b>	<b>8 700</b>	<b>8 700</b>

## Not 25, LÅNGFRISTIGA SKULDER

### Ställda säkerheter för fastighetslån:

Fastighetsinteckningarna finns numera i eget förvar (obelånade).  
Säkerheten i bolagets länestock består av kommunal borgen.

Länestruktur och räntebindning	Lånebelopp	Snittränta 2021.12.31	Andel
Lån med omsättning 2022	70 909	0,86%	16,05%
Lån med omsättning 2023	47 513	0,89%	10,75%
Lån med omsättning 2024	78 175	1,04%	17,69%
Lån med omsättning 2025	65 550	0,80%	14,84%
Lån med omsättning 2026	52 635	0,33%	11,91%
Lån med omsättning 2027	50 689	0,63%	11,47%
Lån med omsättning 2028	76 337	0,64%	17,28%
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>441 808</b>	<b>0,76%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Avgår: Kortfristig del av långfristig skuld</b>	<b>-9 508</b>		<i>Förfaller inom ett år</i>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>432 300</b>		<i>Förfaller efter ett år</i>

Not 26, KORTFRISTIG SKULD TILL KONCERNBOLAG	2021.12.31	2020.12.31
Övrig skuld Gällivare Kommun	9 117	0
Övrig skuld Gällivare Energi AB	3 119	2 878
<b>Summa kortfristig skuld koncernföretag</b>	<b>12 236</b>	<b>2 878</b>

Not 27, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021.12.31	2020.12.31
Upplupna semesterlöner	1 555	1 629
Upplupna personalkostnader	2 052	2 175
Upplupna ej förfallna räntor	498	487
Övriga interimskulder	291	547
Förutbetalda hyror	10 959	9 885
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>15 355</b>	<b>14 723</b>



## Noter till balansräkning

Belopp i 1000-tal kronor

Not 28, ÖVRIGA POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET	2021.12.31	2020.12.31
Avskrivningar	18 675	18 859
Förlust vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5 184	151
<b>Summa övriga poster som ej ingår i kassaflödet</b>	<b>23 859</b>	<b>19 010</b>

Not 29, DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST		
Till bolagsstämmans förfogande står		
Balanserad vinst	108 785	
Årets resultat	2 054	
	<b>110 839</b>	
Styrelsen o verkställander direktören föreslår att vinsten disponeras så att i ny räkning överförs	<b>110 839</b>	

Not 30, SÄKERHET OCH ANSVARFÖRBINDELSER		
Ansvarsförbindelser		
Garantieförbindelser FASTIGO	443	424
Villkorat aktieägartillskott Gällivare kommun	188 073	188 073
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>188 516</b>	<b>188 497</b>

Not 31, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT
Coronapandemin har ej haft någon väsentlig påverkan på företaget.

Not 32, DEFINITION AV NYCKELTAL
---------------------------------

### Soliditet

Eget kapital i förhållande till totalt kapital



## Underskrifter

STIG ERIKSSON  
Ordförande  
Gällivare 2022.02.21

FRANK ÖQVIST  
Vice ordförande  
Gällivare 2022.02.21

TERTTU KULT  
Gällivare 2022.02.25

DAGMAR NYMAN  
Gällivare 2022.02.21

EVA ERIKSSON  
Gällivare 2022.02.21

ERIC PALMQVIST  
Gällivare 2022.03.02

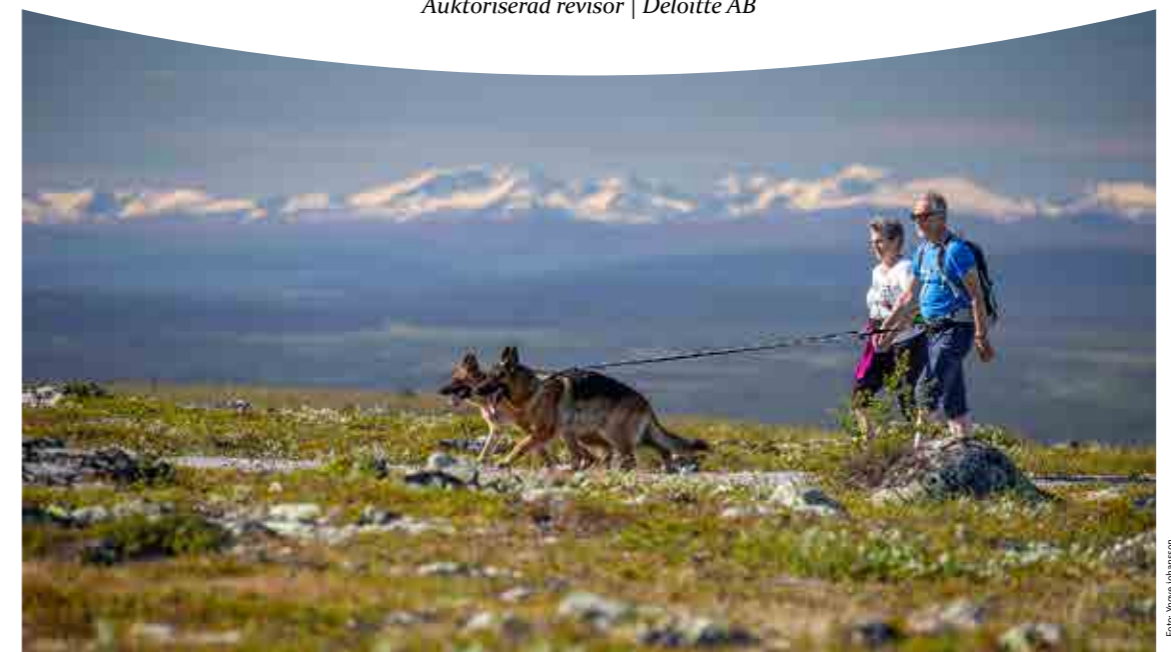
EVA ALRIKSSON  
Gällivare 2022.02.21

ESA NOROJÄRVI  
Verkställande direktör  
Gällivare 2022.02.21

OVE LINDBLOM  
Arbetstagarrepresentant  
Gällivare 2022.02.21

Vår revisionsberättelse har avgivits den 4 mars 2022

SVERKER OLSSON  
Auktoriserad revisor | Deloitte AB





# Femårsöversikt

## RÄKENSKAPSSAMMANDRAG

Belopp i 1000-tal kronor

Resultaträkning	2021	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	148 353	148 164	138 242	129 675	130 926
Övriga förvaltningsintäkter	18 600	18 798	18 326	40 944	15 852
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>166 953</b>	<b>166 962</b>	<b>156 568</b>	<b>170 619</b>	<b>146 778</b>
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-27 571	-29 237	-30 824	-23 841	-21 597
Taxebundna	-44 843	-43 152	-46 688	-44 054	-44 974
Underhållskostnader	-19 872	-18 496	-14 644	-11 754	-10 387
Fastighetsskatt	-2 748	-2 889	-2 956	-2 378	-2 298
Övriga externa kostnader	-7 343	-8 364	-7 458	-6 190	-5 811
Personalkostnader	-33 377	-31 605	-32 504	-33 006	-32 151
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-135 754</b>	<b>-133 743</b>	<b>-135 074</b>	<b>-121 223</b>	<b>-117 218</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>31 199</b>	<b>33 219</b>	<b>21 494</b>	<b>49 396</b>	<b>29 560</b>
Avskrivningar	-18 675	-18 859	-17 068	-16 244	-15 193
Jämförelsestörande poster	-5 184	-984	—	—	—
<b>Rörelseresultat</b>	<b>7 340</b>	<b>13 376</b>	<b>4 426</b>	<b>33 152</b>	<b>14 367</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-4 650</b>	<b>-4 885</b>	<b>-6 003</b>	<b>-6 840</b>	<b>-6 913</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 690</b>	<b>8 491</b>	<b>-1 577</b>	<b>26 312</b>	<b>7 454</b>
Skatt på årets resultat	-636	-2 615	-2 242	-6 240	-3 037
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2 054</b>	<b>5 876</b>	<b>-3 819</b>	<b>20 072</b>	<b>4 417</b>

Balansräkning	2021	2020	2019	2018	2017
Anläggningstillgångar	630 108	605 406	615 617	597 918	516 603
Omsättningstillgångar	5 028	25 581	25 595	27 733	23 069
<b>Summa tillgångar</b>	<b>635 136</b>	<b>630 987</b>	<b>641 212</b>	<b>625 651</b>	<b>539 672</b>
Eget kapital	149 336	147 482	141 806	145 825	125 953
Långfristiga skulder (fastighetslån)	432 300	441 343	450 352	435 012	369 651
Kortfristig del av fastighetslån	9 508	9 668	9 825	9 485	7 857
Kortfristiga skulder	43 992	32 494	39 229	35 329	36 211
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>635 136</b>	<b>630 987</b>	<b>641 212</b>	<b>625 651</b>	<b>539 672</b>
<b>Fastighetsuppgifter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<i>Utgående värden:</i>					
Lägenheter: Antal	2 010	2 041	2 037	1 897	1 894
Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	127 251	128 638	128 638	120 656	120 650
Lokaler: Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	16 312	16 102	16 102	20 395	20 666
Fastigheternas bokförda värde	530 698	513 189	514 592	469 210	449 447
Fastigheternas marknadsvärde	1 827 800	1 330 277	1 332 475	1 055 000	972 300
Fastigheterna taxeringsvärde	1 105 711	1 046 231	1 075 884	744 590	755 750





## Femårsöversikt

### NYCKELTAL

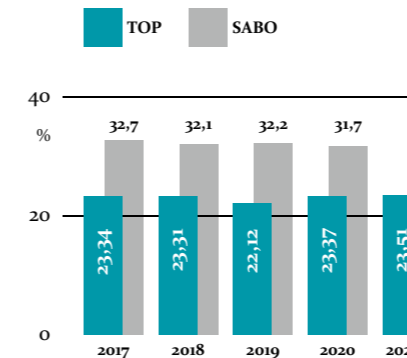
Belopp i 1000-tal kronor

	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Driftnetto</b>	<b>31 199</b>	<b>33 219</b>	<b>21 494</b>	<b>49 396</b>	<b>29 560</b>
<b>Direktavkastning</b> <i>(driftnetto/fastigheternas marknadsvärde)</i>	1,71%	2,49%	1,61%	4,68%	3,04%
<b>Fastigheternas direktavkastning</b> <i>(beräknat i förhållande till bokförda värden)</i>	5,88%	6,47%	4,18%	10,53%	6,58%
<b>Sveriges Allmännyttas direktavkastning</b> <i>(driftnetto/bokf.v byggn, mark, markanläggning)</i>		6,70%	6,60%	6,80%	6,80%
<b>Avkastning på eget kapital</b> <i>Sveriges Allmännyttas resultat efter finansiella poster/eget kapital)</i>	1,80%	5,76%	-1,11%	18,04%	5,92%
<b>Sveriges Allmännyttas avkastning på totalt kapital</b> <i>(resultat före finansiella kostn/totalt kapital)</i> <i>Visar lönsamheten i basverksamheten</i>	1,16%	2,12%	0,69%	5,30%	2,66%
<b>Sveriges Allmännyttas avkastning på totalt kapital</b> <i>(resultat före finansiella kostn/totalt kapital)</i> <i>Visar lönsamheten i basverksamheten</i>		3,10%	3,00%	3,40%	3,80%
<b>Hysesbortfall bostäder</b> <i>Sveriges Allmännyttas hyresbortfall/bruttohyror i procent)</i>	1,77%	2,01%	1,85%	1,66%	0,54%
<b>Sveriges Allmännyttas hyresbortfall</b> <i>(hyresbortfall/bruttohyror i procent)</i>		1,20%	0,90%	0,80%	0,70%



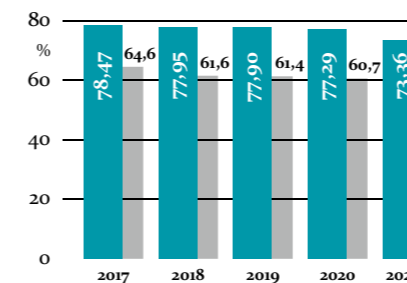
## Nyckeltal

### KAPITAL OCH FINANSIERING



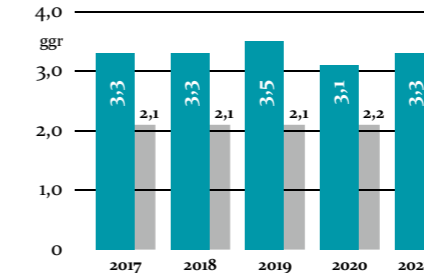
#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till totalt kapital visar bolagets soliditet som i sin tur speglar betalningsförmågan på lång sikt. Soliditeten har stadigt förbättrats under åren.



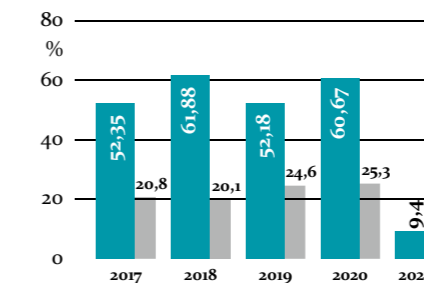
#### Belångsgrad fastigheter

Andel skulder till kreditinstitut i förhållande till bokfört värde fastigheter netto.



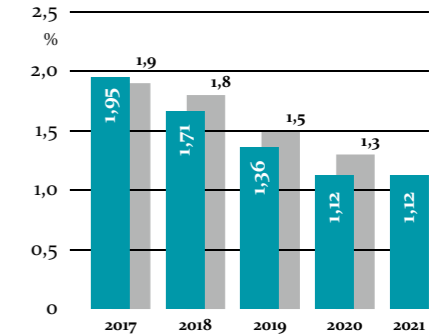
#### Skuldsättningsgrad

Visar hur stor del av vårt disponibla kapital vi har lånat. Ju lägre värde desto bättre. Våra skulder år 2020 var cirka 3,1 gånger högre än det egna kapitalet.



#### Kassalikviditet

Likviditeten bestäms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar/kortfristiga skulder och är ett mått på företagets kortsiktiga betalningsförmåga.



#### Bruttolåneränta

Räntekostnader i förhållande till räntebärande skulder. Vi arbetar kontinuerligt och aktivt med företagets lånestock, genom upphandlingar/omläggningar där ambitionen, förutom att analysera ränteläget är att ha en jämn kvoterings av löptider för ett minskat risktagande.

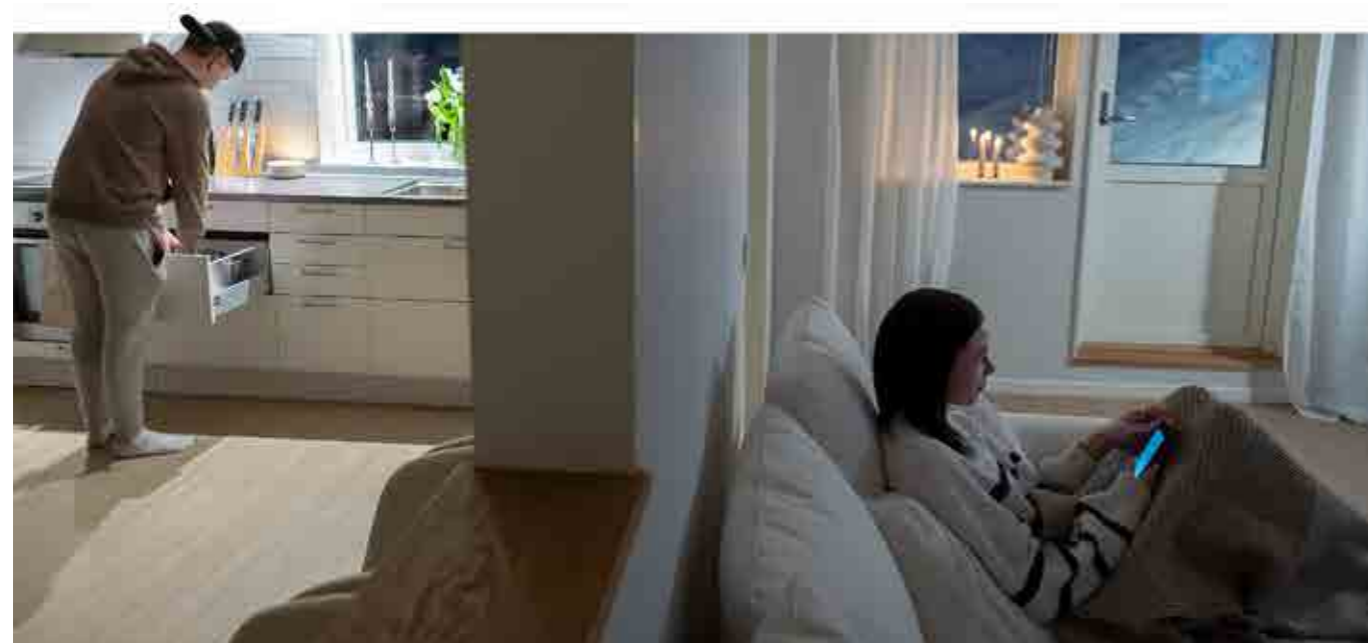






# Topbostäders fastigheter år 2021

Område	Fastighet Fastighet/omr	Värde år	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Antal bostäder	Total yta bostad	Medelhyra bost per kvm	Antal lokaler	Total yta lokal	Antal garage	Antal carportar	Antal biplats motorvärmare	Taxeringsvärde per fastighet
<b>Malmberget</b>																	
101	Björnen 1-6	1969	5	21	24	6			56	4 236	901	-	-	-	-	32	19 604
103	Bläsanden 3,6	1971	6	12	-	-	-	-	18	984	921	-	-	-	-	10	8 557
104	Bläsanden 1,2,4,5	1985	6	12	3	2	1	-	24	1 593	978	2	80	6	-	18	4 748
105	Brunanden 6	1968	2	24	24	-	-	-	50	3 559	902	-	-	-	-	30	16 643
<b>Gällivare</b>																	
200	Rallarosen	1982	9	19	19	17	3	-	67	5 426	967	1	183	27	-	44	42 574
210	Forsheden	1987	-	56	33	4	-	-	93	6 575	1 014	2	366	52	12	94	53 474
210	Forsheden 2012	2012	-	25	14	4	-	-	43	2 943	1 639	-	-	-	-	-	40 318
212	Forsheden 2019	2019	14	32	28	-	-	-	74	3 936	1 494	-	-	-	-	25	53 044
213	Kommunalhem. 7	2019	4	16	20	-	-	-	40	2 444	1 535	-	-	-	24	16	32 323
220	Samariten 1-5	1972	54	99	67	8	-	-	228	14 412	1 011	2	18	89	-	79	115 509
230	Sjöjungfrun 4-9	1967	24	125	131	8	-	-	288	19 102	923	21	775	21	76	165	151 826
240	Dansaren 22	1966	7	14	2	1	1	-	25	1 427	1 039	3	1 198	-	20	10	12 637
241	Domherren 11	1974	24	28	28	2	-	-	82	5 076	1 000	-	-	30	-	28	39 936
242	Dansaren 23	2018	-	12	10	-	-	-	22	1 306	1 758	-	-	-	22	-	20 355
<b>Delsumma</b>			<b>155</b>	<b>495</b>	<b>403</b>	<b>52</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>1 110</b>	<b>73 017</b>	<b>-</b>	<b>31</b>	<b>2 619</b>	<b>225</b>	<b>154</b>	<b>551</b>	<b>611 548</b>



Område	Fastighet Fastighet/omr	Värde år	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Antal bostäder	Total yta bostad	Medelhyra bost per kvm	Antal lokaler	Total yta lokal	Antal garage	Antal carportar	Antal biplats motorvärmare	Taxeringsvärde per fastighet
<b>Centrala Gällivare</b>																	
250	Grönsiskan 2,7	1990	9	9	20	4	-	-	42	2 992	1095	1	40	-	-	-	29 311
	Grönsiskan 4	1959	7	8	6	5	1	-	27	1 697	934	-	-	-	-	-	13 823
	Grönsiskan 6,8	1963	8	42	13	8	-	-	71	4 299	942	9	678	19	13	61	37 179
260	Arkitekten 7	1952	15	32	14	-	-	-	61	3 404	907	5	165	-	-	54	25 870
270	Engelsmannen 1	1964	1	15	36	2	-	-	54	3 603	941	1	132	-	-	-	30 341
271	Järnvägen 100:1	1940	-	4	-	-	-	-	4	282	773	-	-	-	-	-	1 746
271	Engelsmannen 1	1990	10	23	14	3	-	-	50	3 263	1 078	2	443	12	-	73	32 635
272	Kopparn 1	1977	16	21	11	-	-	-	48	2 953	1 045	-	-	20	-	24	24 720
280	Almen 2	1987	-	-	-	-	-	-	0	-	-	14	1 792	-	-	-	6 839
280	Almen 5	1974	-	7	5	-	-	-	12	903	915	13	1 000	-	-	17	10 280
281	Eken 2, 9	1984	9	20	6	3	-	-	38	2 259	1 075	6	1 243	2	-	35	27 266
282	Hasseln 9	1971	13	29	12	-	-	-	54	3 405	993	3	109	-	-	4	30 355
283	Björken 7	1969	8	6	2	3	1	1	21	1 464	985	15	2 515	-	-	14	23 993
284	Björken 2	1977	9	15	6	3	-	-	33	2 052	1 036	1	619	35	-	46	23 721
285	Gäddan 5	1971	-	22	2	8	-	-	32	2 433	971	1	181	7	-	20	19 299
287	Hasseln 13	2021	12	10	28	10	-	-	60	3 764	1 457	-	-	35	20	20	21 014
403	Guldet 2	1983	-	-	-	-	-	-	0	0	-	31	2 215	-	-	51	4 055
601	NV 2	2019	4	28	32	-	-	-	64	3 753	1 508	-	-	-	48	19	15 623
602	NV 1	2019	10	10	15	5	-	-	40	2 325	1 507	-	-	-	32	12	10 416
603	NV 3	2021	2	9	3	-	-	-	14	815	1 466	-	-	-	8	6	9 804
611	Repisvaara Södra	2019	10	38	18	-	-	-	66	3 920	1 479	-	-	-	54	22	77 290
<b>Äldreboende Gällivare</b>																	
405	Enen 4	1980	69	14	-	-	-	-	83	3 487	1 286	1	2 601	9	-	20	-
286	Nya Enen	2011	18	8	-	-	-	-	26	1 163	1 752	0	-	-	8	-	18 583
<b>Delsumma</b>			<b>230</b>	<b>370</b>	<b>243</b>	<b>54</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>900</b>	<b>54 234</b>	<b>-</b>	<b>103</b>	<b>13 693</b>	<b>139</b>	<b>183</b>	<b>498</b>	<b>494 163</b>
<b>TOTALSUMMA</b>			<b>385</b>	<b>865</b>	<b>646</b>	<b>106</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>2 010</b>	<b>127 251</b>	<b>1 048</b>	<b>134</b>	<b>16 312</b>	<b>364</b>	<b>337</b>	<b>1 049</b>	<b>1 105 711</b>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i TOP bostäder AB  
organisationsnummer 556051-8739

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för TOP bostäder AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 TOP bostäder AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 5-6, 23-28. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har

ansvaret för att årsredovisningen 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

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för TOP bostäder AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 TOP bostäder AB enligt god revisionssed 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 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

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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.



## Deloitte.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Luleå 2022-03-04

Deloitte AB

Sverker Olsson  
Auktoriserad revisor



