

**top**  
bostäder

# Års- redovisning 2022







## 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
Granskningsrapport _____	38 - 39



# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed följande årsredovisning för Topbostäder AB (org nr 556051-8739), för år 2022.

## 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.)  
Terttu Kult  
Eric Palmqvist  
Eva Alriksson  
Ove Lindblom (arbetstagarrepr)  
Dagmar Nyman  
Eva Eriksson

## Verkställande direktör

Susanne Johansson

## Revisorer

### ORDINARIE:

Sverker Olsson  
Eva Nyström

### SUPPLEANTER:

Pernilla Rehnberg  
Katarina Ann Nilsson

## Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret sammanträtt 12 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 Allmännyttas
- 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.





## Väsentliga händelser under året

Under 2022 har bolaget fortsatt dialogen med LKAB om försäljning av fastighetsbeståndet i Malmberget.

Ingen kontant ersättning erhålls, i stället uppför LKAB flerbostadsfastigheter i enlighet med avtalad avsiktsförklaring. 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.

Under åren 2018 – 2021 har LKAB uppfört 300 lägenheter som ersättningslägenheter för utvecklade lägenheter i Malmberget. Under 2019 uppförde Topbostäder dessutom 74 lägenheter utanför samhällsomvandlingsavtalet.

Byggnation av 32 trygghetsbostäder och 35 seniorlägenheter på Vassara 26 har i det närmast slutförts under 2022. Inflyttning kommer att ske i mars 2023.

Under 2022 har avtal tecknats och även byggandet av det näst sista projektet i samhällsomvandlingen påbörjats med ca 85 lägenheter på kvarteret Gladan. Till projekt Gladan uppförs även ett antal lokaler. Gladan kommer att ersätta fastigheten Bläsanden i Malmberget.

Avtal för de sista ersättningslägenheterna planeras under mars 2023 och planen är att LKAB:s byggnation av ersättningslägenheter till Topbostäder ska vara slutfört under början av 2025.

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 där vi arbetar för att kunna upprusta standarden på lägenheter.

Inom uppdragsverksamheten har vi handhaft den löpande driften i de kommunala fastigheterna enligt överenskommelse samt genomfört beställda underhållsåtgärder.





## 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 slutet av 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. Stigande inflation gör att kostnaderna fortsätter att öka och 2023 års hyresförhandling beräknas endast täcka del av kostnadsökningen.

Under 2023 planerar kommunen för att säga upp avtalet för förvaltning av kommunala fastigheter. Om formellt beslut fattas av kommunen kommer 11 tjänster hos Topbostäder att flyttas över till kommunen. Resultatpåverkan av en uppsägning av detta avtal kommer att vara marginellt negativ.





## Ekonomisk utvärdering

För räkenskapsåret 2022 redovisar Topbostäder ett resultat efter finansiella poster motsvarande 8 850 tkr.

Vakansgraden har 2022 i snitt legat på 3,02 %. Räkna man bort den vakans som ersätts av LKAB i samband med samhällsomvandlingen blir vakansgraden istället 0,63 %.

Underhåll- och reparationer uppgick för året till 33,3 mkr, vilket är marginellt mer än föregående år. Topbostäder har även satsat drygt 23 mkr i investeringsprojekt.

Belopp i 1 000-tal kronor

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	171 582	166 953	166 962	156 568	170 619
Resultat efter finansiella poster	8 850	2 690	8 491	-1 577	26 312
Resultat i procent av nettoomsättningen	5,16	1,61	5,09	-1,01	15,42
Soliditet i procent	23,24	23,51	23,37	22,12	23,31

\*definition av nyckeltal redovisas i notanteckning

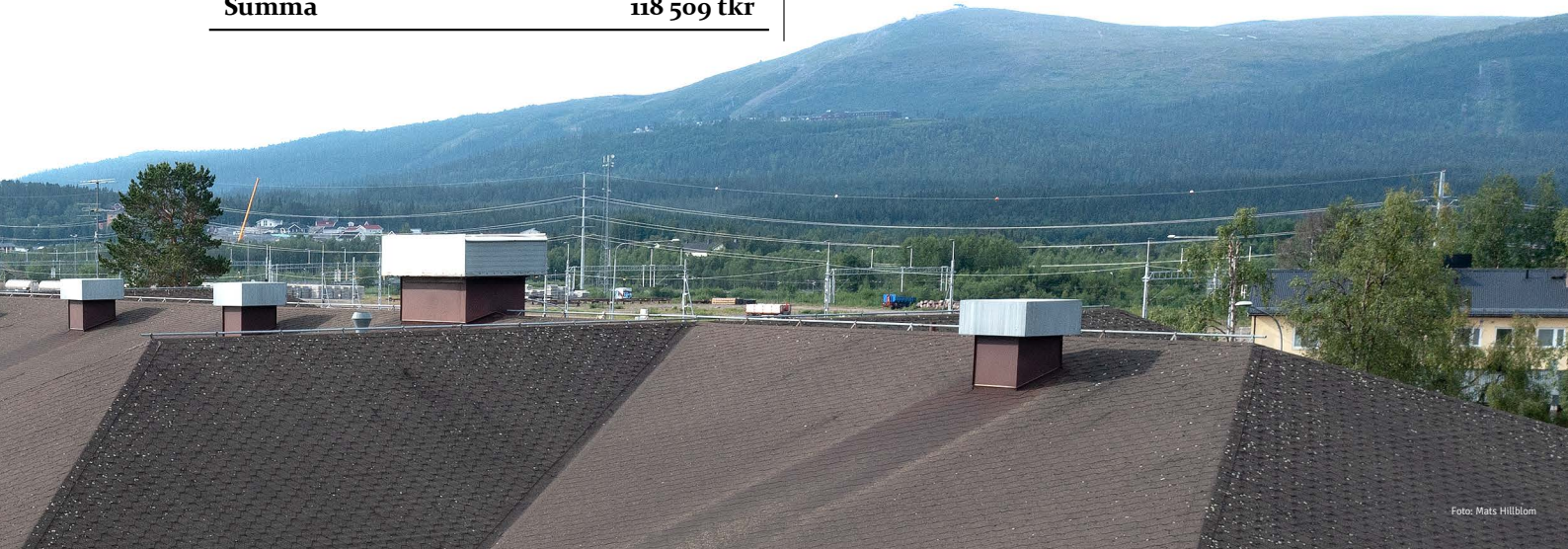
Förändring av eget kapital	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 700	8 200	21 597	108 785	2 054
Vinstdisposition				2 054	-2 054
Årets förändring		-200			7 670
<b>Utgående balans 2022.12.31</b>	<b>8 700</b>	<b>8 000</b>	<b>21 597</b>	<b>110 839</b>	<b>7 670</b>

## Vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad vinst	110 839 tkr
Årets resultat	7 670 tkr
<b>Summa</b>	<b>118 509 tkr</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinsten disponeras så att i ny räkning överförs summa **118 509 tkr**.



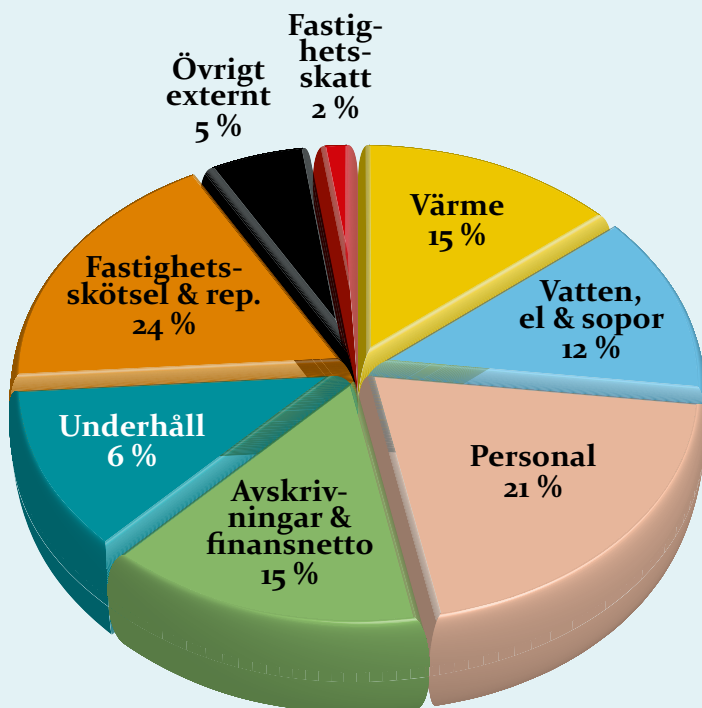
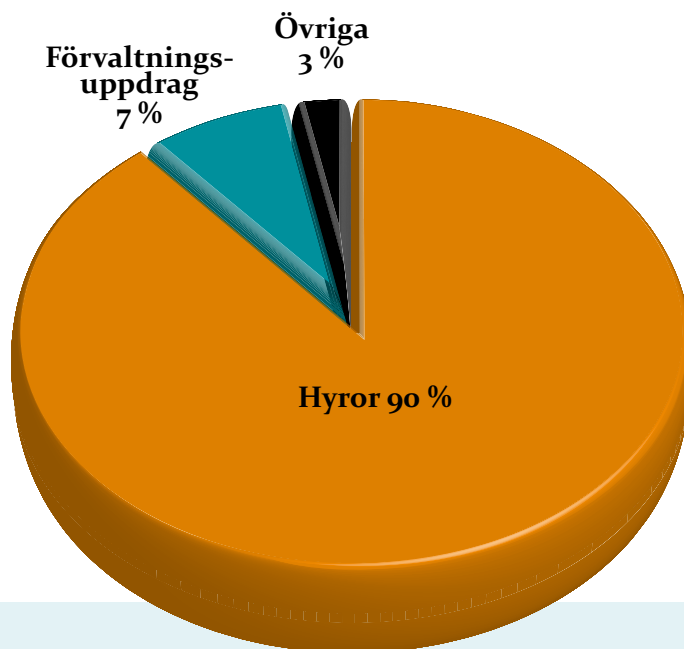


# Bilder av verksamheten

## Fördelning av intäkterna

Vår största intäktskälla är hyrorna som 2022 utgör 90 % av intäkterna.

Förvaltningsuppdraget avseende fastighetsskötsel av kommunens fastigheter utgör 7 % 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 21 % av kostnaderna. Posten inkluderar även personalkostnader gällande det kommunala förvaltningsuppdraget. Intäkt för uppdraget redovisas ovan.

Avskrivningar och finansnetto utgör 15 % av kostnaderna.

Fastighetsunderhållet samt fastighetsskötsel med löpande reparationer motsvarar tillsammans 30 % av kostnaderna.





Foto: Yngve Johansson

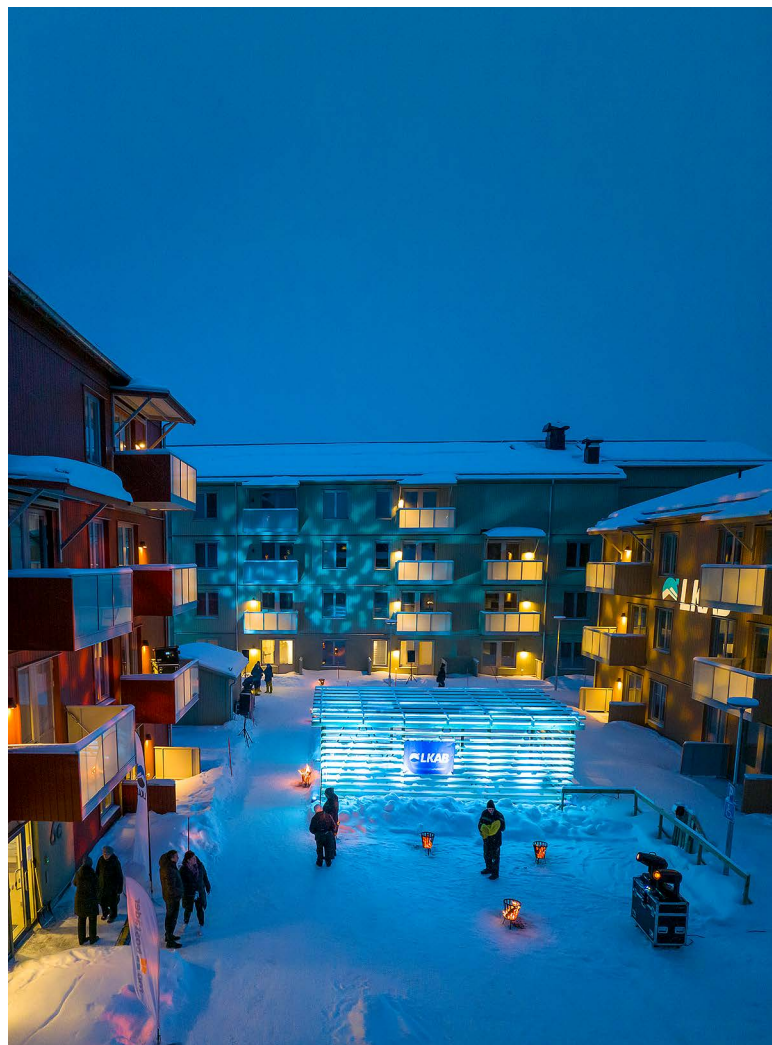
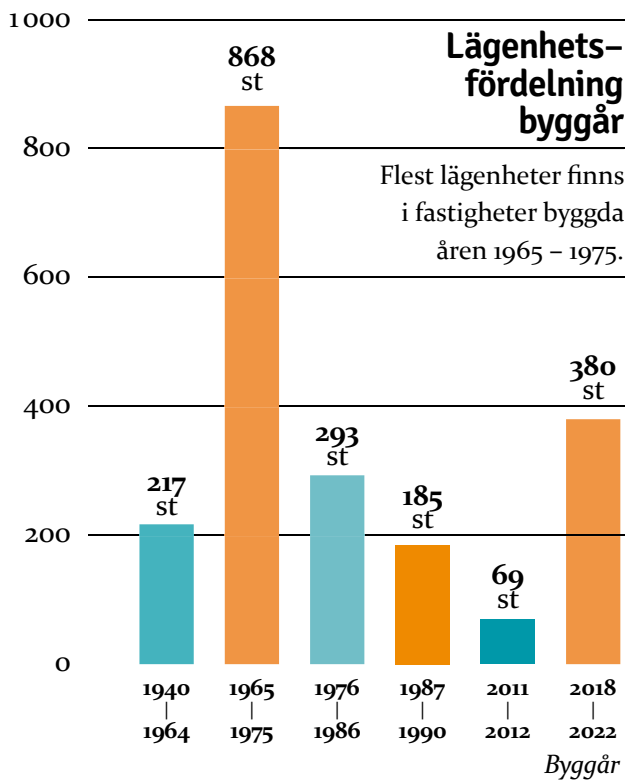
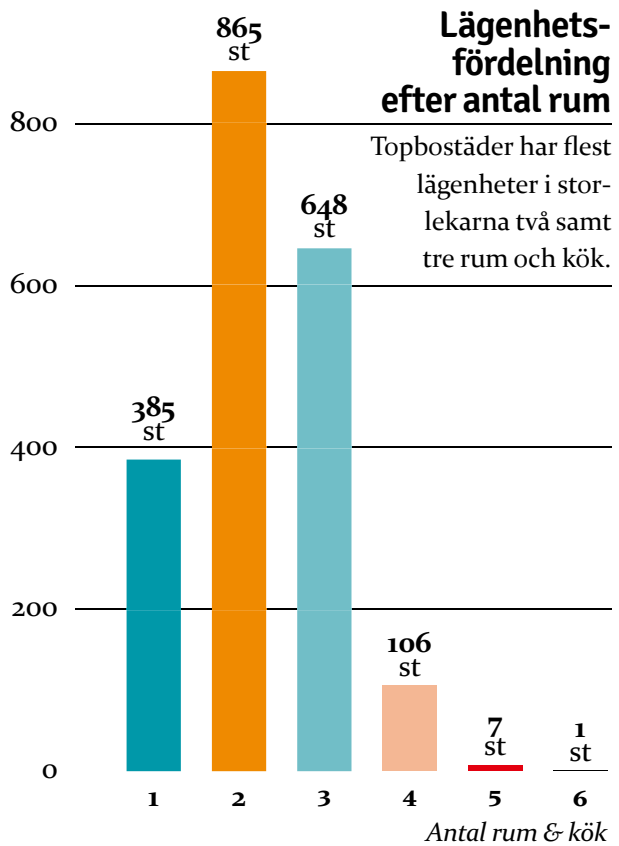


Foto: Mats Hillblom



# Resultaträkning

Belopp i 1000-tal kronor

		2022.01.01 2022.12.31	2021.01.01 2021.12.31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	not 2	154 013	148 353
Övriga förvaltningsintäkter	not 3	12 510	12 664
Övriga rörelseintäkter	not 3	5 059	5 936
	not 4	<b>171 582</b>	<b>166 953</b>
<b>Rörelsen kostnader</b>			
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	not 5	-82 719	-72 414
Underhållskostnader		-10 559	-19 872
Fastighetsskatt		-2 780	-2 748
Övriga externa kostnader	not 6	-7 587	-7 343
Personalkostnader	not 7	-34 121	-33 377
Avskrivningar	not 8	-19 885	-18 675
Övriga rörelsekostnader	not 9	-	-5 184
	not 4	<b>-157 651</b>	<b>-159 613</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>13 931</b>	<b>7 340</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	not 10	103	132
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	not 11	188	168
Räntekostnader	not 12	-5 372	-4 950
		<b>-5 081</b>	<b>-4 650</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 850</b>	<b>2 690</b>
Skatt på årets resultat	not 13	-1 180	-636
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>7 670</b>	<b>2 054</b>



# Balansräkning

Belopp i 1 000-tal kronor

Tillgångar		2022.12.31	2021.12.31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	not 14	531 228	530 698
Mark	not 15	23 962	18 906
Markanläggningar	not 16	34 081	36 001
Maskiner och inventarier	not 17	662	615
Pågående ombyggnader	not 18	46 903	22 570
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	not 19	40	40
Andra långfristiga fordringar	not 20	162	130
Uppskjuten skattefordran	not 21	19 967	21 148
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>657 005</b>	<b>630 108</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		2 177	2 578
Fordringar hos koncernföretag	not 22	11 315	—
Övriga fordringar		1 049	1 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 23	3 256	1 417
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>17 797</b>	<b>5 028</b>
Kassa och bank			
Kassa och bank		—	—
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 797</b>	<b>5 028</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>674 802</b>	<b>635 136</b>



# Balansräkning

Belopp i 1000-tal kronor

Eget kapital och skulder		2022.12.31	2021.12.31
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	<i>not 24</i>	8 700	8 700
Uppskrivningsfond		8 000	8 200
Reservfond		21 597	21 597
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 297</b>	<b>38 497</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		110 839	108 785
Årets resultat		7 670	2 054
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<i>not 29</i>	<b>118 509</b>	<b>110 839</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>156 806</b>	<b>149 336</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	<i>not 25</i>	453 167	432 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>453 167</b>	<b>432 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	<i>not 25</i>	9 568	9 508
Leverantörsskulder		30 650	11 975
Skuld hos koncernföretag	<i>not 26</i>	4 259	12 236
Övriga skulder		4 233	4 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>not 27</i>	16 119	15 355
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>64 829</b>	<b>53 500</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>517 996</b>	<b>485 800</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>674 802</b>	<b>635 136</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i 1000-tal kronor

	2022.01.01 – 2022.12.31	2021.01.01 – 2021.12.31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	8 850	2 690
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet <i>not 28</i>	19 693	23 859
<i>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</i>	28 543	26 549
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:</b>		
Ökning (-) minskning (+) av varulager	0	0
Ökning (-) minskning (+) av kortfristiga fordringar	-12 779	20 553
Ökning (+) minskning (-) av kortfristiga skulder	11 330	11 498
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>27 094</b>	<b>58 600</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Utbet från investering/ombyggnad fastigheter, markanl	0	-48 659
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-47 931	0
Försäljning av byggnader och mark	0	0
Utbet från investering inventarier/maskiner	0	-290
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-32	-448
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-47 963</b>	<b>-49 397</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av låneskuld	20 867	-9 203
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>20 867</b>	<b>-9 203</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Summa likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>2</b>





# Tilläggsupplysningar

## Not 1

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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

Skatteskostnaden 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 avytt-

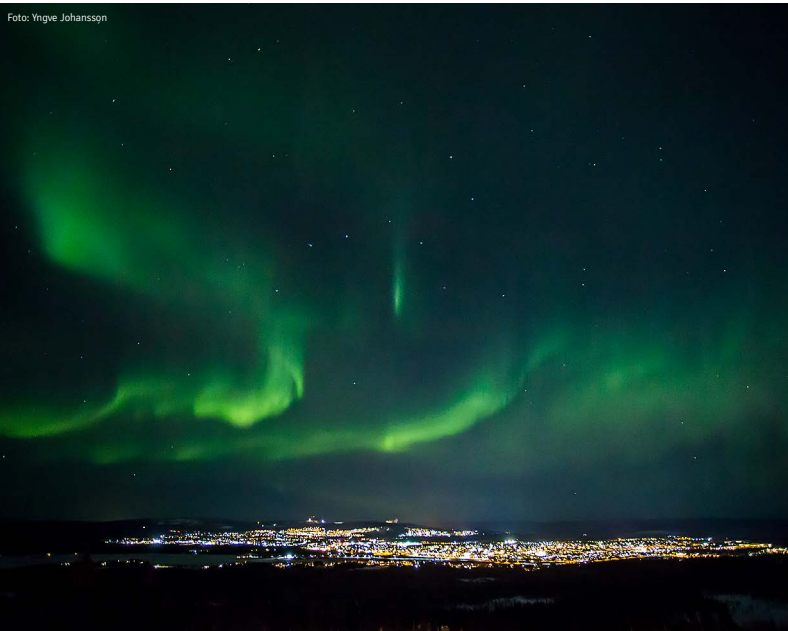
Foto: Yngve Johansson







Foto: Yngve Johansson



ring, 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 tidvärde 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.



# Noter till resultaträkning

Belopp i 1 000-tal kronor

<b>Not 2, HYROR</b>	<b>2022.01.01 – 2022.12.31</b>	<b>2021.01.01 – 2021.12.31</b>
Bostäder	141 614	138 588
Lokaler	12 619	12 192
Garage	1 877	1 770
P-platser, övrigt	3 934	3 880
<b>Summa grundhyror</b>	<b>160 044</b>	<b>156 430</b>
<i>Avgår:</i>		
Egna lokaler	-97	-104
Egna garage, p-platser	-112	-145
<b>Summa grundhyror netto</b>	<b>159 835</b>	<b>156 181</b>
<i>Avgår:</i>		
Hyresbortfall bostäder	-4 418	-6 214
Hyresbortfall lokaler	-1 112	-1 158
Hyresbortfall övriga objekt	-596	-635
Rabatt bostäder ”premie trogen hyresgäst”	—	—
Övriga rabatter	-300	-301
<i>Tillkommer:</i>		
Debiterade energiavgifter	604	480
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>154 013</b>	<b>148 353</b>
<b>NOT 3 ÖVRIGA INTÄKTER</b>		
Ersättningar från hyresgäster	1 249	1 360
Övrigt	660	651
Förvaltningsuppdrag	10 601	10 653
<b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>12 510</b>	<b>12 664</b>
Realisationsvinst anläggningstillgång	69	3
Ersättning pga samhällsomvandling	4 990	5 933
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>5 059</b>	<b>5 936</b>



<b>Not 4, INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN</b>	<b>2022.01.01 – 2022.12.31</b>	<b>2021.01.01 – 2021.12.31</b>
Andel av försäljningen som avser koncerföretag	14,11 %	13,28 %
Andel av köpen som avser koncernföretag	37,40 %	37,78 %

<b>Not 5, DRIFTKOSTNADER</b>		
Fastighetsskötsel och städ	-12 144	-11 945
Reparationer	-22 806	-11 854
Taxebundna kostnader (el, vatten och sopor)	-19 708	-20 122
Uppvärmning	-23 889	-24 721
Övriga driftkostnader	-4 172	-3 772
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-82 719</b>	<b>-72 414</b>

Ersättning för direkta kostnader **19 784** (17 243) fördelat på **19 784** (17 243) 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>	157	113
<i>Andra uppdrag</i>	64	157
<b>Leasingavtal- Operationell leasing leasagare</b>		
<i>Under året har företagets leasingavgifter uppgått till</i>	959	935

<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	36,9	36,0
Kvinnor	13,9	16,0
	50,8	52,0

forts.



# Noter till resultaträkning

Belopp i 1000-tal kronor

forts.

<b>Not 7, PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022.01.01 – 2022.12.31</b>	<b>2021.01.01 – 2021.12.31</b>
<b>Löner och andra ersättningar:</b>		
VD	1 807	988
Styrelse	154	144
Övriga	20 423	20 903
<b>Summa löner och andra ersättningar</b>	<b>22 384</b>	<b>22 035</b>
<b>Pensionsförsäkringar</b>		
VD	759	317
Övriga (ej styrelse)	1 363	1 542
<b>Summa pensionskostnader</b>	<b>2 122</b>	<b>1 859</b>
<b>Sociala avgifter:</b>		
VD	749	384
Styrelse	22	22
Övriga	6 443	6 692
<b>Summa sociala avgifter</b>	<b>7 214</b>	<b>7 098</b>
<b>Könsfördelning i företagsledningen</b>		
<i>Antal ordinarie styrelseledamöter</i>	9	9
Varav män	4	5
Varav kvinnor	5	4
<i>VD och övriga befattningshavare</i>	4	5
Varav män	1	2
Varav kvinnor	3	3



	2022.01.01 – 2022.12.31	2021.01.01 – 2021.12.31
<b>Not 8, AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark:		
Byggnader	-17 031	-15 561
Markanläggning	-2 581	-2 576
Maskiner, inventarier	-273	-238
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-19 885</b>	<b>-18 375</b>
<b>Not 9, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Realisationsförlust utrangering fastighet	–	-5 184
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>–</b>	<b>-5 184</b>
<b>Not 10, RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Återbäring och utdelning andelskapital HBV	103	132
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>103</b>	<b>132</b>
<b>Not 11, ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER</b>		
Erhållna dröjsmålsräntor	188	168
<b>Summa övriga ränteintäkter</b>	<b>188</b>	<b>168</b>
<b>Not 12, RÄNTEKOSTNADER</b>		
Fastighetslån	-3 718	-3 379
Räntekostnad checkräkning mm	-71	-9
Borgensavgift	-1 583	-1 562
<b>Summa räntekostnader</b>	<b>-5 372</b>	<b>-4 950</b>
<b>Not 13, ÅRETS SKATT</b>		
Uppskjuten skatt	-1 180	-636



# Noter till balansräkning

Belopp i 1 000-tal kronor

Not 14, BYGGNADER	2022.12.31	2021.12.31
Ingående anskaffningsvärde	914 699	889 645
Investeringar under året	17 761	43 010
Avyttringar & utrangeringar	—	-13 700
Omklassificering	—	-4 256
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>932 460</b>	<b>914 699</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-339 935	-332 590
Avyttringar & utrangeringar	—	8 516
Årets avskrivningar enligt plan	-17 031	-15 861
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-356 966</b>	<b>-339 935</b>
Ingående nedskrivningar	-44 066	-43 866
Årets avskrivning mot uppskrivningsfond	-200	-200
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-44 266</b>	<b>-44 066</b>
<b>Utgående planenligt restvärde byggnader</b>	<b>531 228</b>	<b>530 698</b>
<b>Verkligt värde för samtliga fastigheter</b>	<b>1 827 800</b>	<b>1 827 800</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>		
<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	
<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>		
<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.		
<b>Fastigheternas taxeringsvärde</b>	<b>1 313 678</b>	<b>1 105 711</b>
Varav byggnadsvärde	1 048 469	856 307



<b>Not 15, MARK</b>	<b>2022.12.31</b>	<b>2021.12.31</b>
Ingående anskaffningsvärde	18 906	14 650
Investeringar under året	5 056	—
Omklassificering	—	4 256
Försäljningar under året	—	—
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>23 962</b>	<b>18 906</b>
<b>Not 16, MARKANLÄGGNING</b>		
Ingående anskaffningsvärde	56 879	57 782
Investeringar under året	661	—
Avyttringar & utrangeringar	—	-903
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 540</b>	<b>56 879</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 878	-19 205
Avyttringar & utrangeringar	—	903
Årets avskrivningar	-2 581	-2 576
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-23 459</b>	<b>-20 878</b>
<b>Utgående planenligt restvärde markanläggningar</b>	<b>34 081</b>	<b>36 001</b>
<b>Not 17, MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 580	7 147
Avyttringar & utrangeringar	-275	-857
Nyanskaffningar under året	320	290
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 625</b>	<b>6 580</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 965	-6 584
<i>Återförs:</i>		
Akkumulerade avskrivningar à utrangeringar	275	857
Årets avskrivningar enligt plan	-273	-238
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 963</b>	<b>-5 965</b>
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier och maskiner</b>	<b>662</b>	<b>615</b>



# Noter till balansräkning

Belopp i 1 000-tal kronor

<b>Not 18, PÅGÅENDE OMBYGGNADER</b>	<b>2022.12.31</b>	<b>2021.12.31</b>
Ingående ackumulerade pågående ombyggnationer	22 570	16 521
Investeringar under året	33 789	49 059
<i>Avgår:</i>		
Under året överfört till byggnader och markanläggningar	-9 456	-43 010
<b>Utgående bokfört värde pågående ombyggnader</b>	<b>46 903</b>	<b>22 570</b>
<b>Not 19, ANDELAR</b>		
Husbyggnadsvaror HBV förening, 1 andel	40	40
<b>Summa andelar</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Not 20, ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Återbäring HBV	162	130
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>162</b>	<b>130</b>
<b>Not 21, UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN</b>		
Outnyttjade underskottsavdrag	17 827	18 540
Temporär skillnad redovisat och skattemässigt värde förvaltningsfastigheter	2 140	2 608
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>19 967</b>	<b>21 148</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	17 655	26 431
Övrig fordran	—	5 492
Övriga skuld Gällivare Kommun	-6 340	-10 416
<b>Summa fordringar hos koncernföretag</b>	<b>11 315</b>	<b>21 507</b>
<b>Not 23, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Upplupna inkomsträntor	2	2
Övrigt	3 254	1 415
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>3 256</b>	<b>1 417</b>



**Not 24, AKTIEKAPITAL**

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 lånestock består av kommunal borgen.

Lånstruktur och räntebindning	Lånebelopp	Snittränta 2022.12.31	Andel
Lån med omsättning 2023	46 513	0,89%	10,05%
Lån med omsättning 2024	76 515	1,04%	16,54%
Lån med omsättning 2025	64 170	0,80%	13,87%
Lån med omsättning 2026	100 084	0,73%	21,63%
Lån med omsättning 2027	49 641	0,63%	10,73%
Lån med omsättning 2028	74 797	0,64%	16,16%
Lån rörligt	51 015	2,64%	11,02%
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>462 735</b>	<b>0,99%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Avgår: Kortfristig del av långfristig skuld</b>	<b>-9 568</b>	<i>Förfaller inom ett år</i>	
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>453 167</b>	<i>Förfaller efter ett år</i>	

**Not 26, KORTFRISTIG SKULD TILL KONCERNBOLAG**

	2022.12.31	2021.12.31
Övrig skuld Gällivare Kommun	0	9 117
Övrig skuld Gällivare Energi AB	4 259	3 119
<b>Summa kortfristig skuld koncernföretag</b>	<b>4 259</b>	<b>12 236</b>

**Not 27, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna semesterlöner	1 674	1 555
Upplupna personalkostnader	2 401	2 052
Upplupna ej förfallna räntor	579	498
Övriga interimsskulder	38	291
Förutbetalda hyror	11 427	10 959
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>16 119</b>	<b>15 355</b>



# Noter till balansräkning

Belopp i 1 000-tal kronor

<b>Not 28, ÖVRIGA POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET</b>	<b>2022.12.31</b>	<b>2021.12.31</b>
Avskrivningar	19 885	18 675
Vinst vid avyttring materiella anläggningstillgångar	-69	—
Betald inkomstskatt	-123	—
<b>Summa öviga poster som ej ingår i kassaflödet</b>	<b>19 693</b>	<b>18 675</b>
<b>Not 29, DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST</b>		
Till bolagsstämmans förfogande står		
Balanserad vinst	110 839	
Årets resultat	7 670	
	<b>118 509</b>	
Styrelsen o verkställander direktören föreslår att vinsten disponeras så att i ny räkning överförs	118 509	
<b>Not 30, SÄKERHET OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>		
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Garantiförbindelser FASTIGO	433	443
Villkorat aktieägartillskott Gällivare kommun	188 073	188 073
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>188 506</b>	<b>188 516</b>

## Not 31, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Corona pandemin 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 2023.02.20

TERTTU KULT  
Gällivare 2023.02.20

EVA ERIKSSON  
Gällivare 2023.02.20

EVA ALRIKSSON  
Gällivare 2023.02.20

OVE LINDBLOM  
Arbetstagarrepresentant  
Gällivare 2023.02.20

FRANK ÖQVIST  
Vice ordförande  
Gällivare 2023.02.20

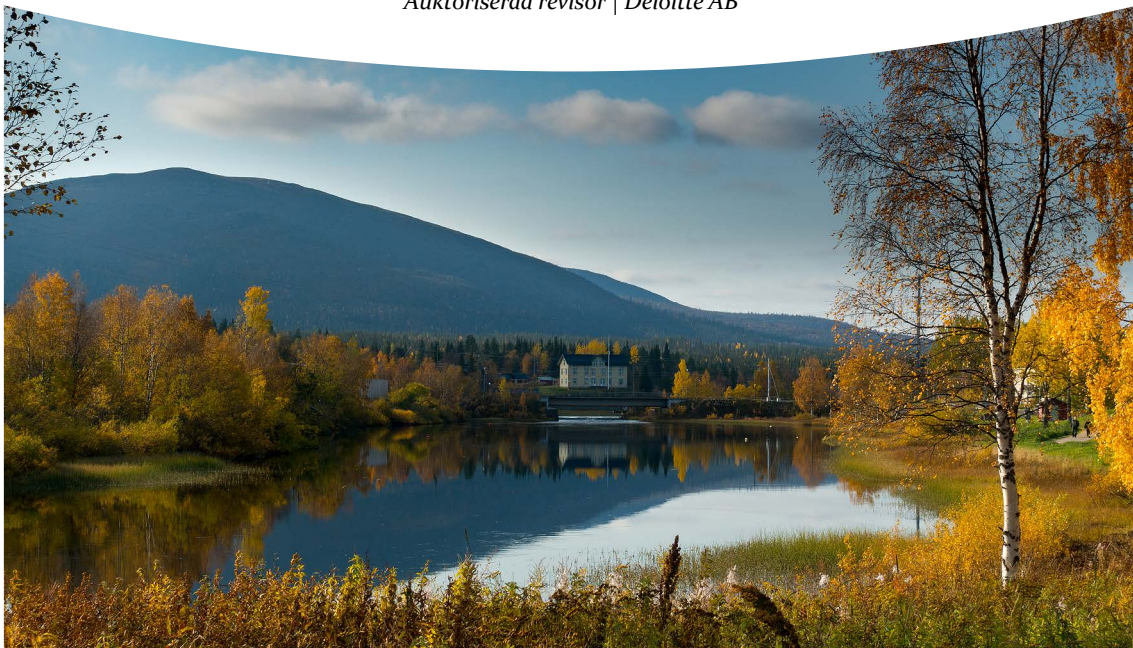
DAGMAR NYMAN  
Gällivare 2023.02.20

ERIC PALMQVIST  
Gällivare 2023.02.27

SUSANNE JOHANSSON  
Verkställande direktör  
Gällivare 2023.02.20

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 februari 2023

SVERKER OLSSON  
Auktoriserad revisor | Deloitte AB





# Femårsöversikt

## RÄKENSKAPSSAMMANDRAG

Belopp i 1 000-tal kronor

Resultaträkning	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	154 013	148 353	148 164	138 242	129 675
Övriga förvaltningsintäkter	17 569	18 600	18 798	18 326	40 944
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>171 582</b>	<b>166 953</b>	<b>166 962</b>	<b>156 568</b>	<b>170 619</b>
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-39 122	-27 571	-29 237	-30 824	-23 841
Taxebundna	-43 597	-44 843	-43 152	-46 688	-44 054
Underhållskostnader	-10 559	-19 872	-18 496	-14 644	-11 754
Fastighetsskatt	-2 672	-2 748	-2 889	-2 956	-2 378
Övriga externa kostnader	-7 586	-7 343	-8 364	-7 458	-6 190
Personalkostnader	-34 121	-33 377	-31 605	-32 504	-33 006
<b>S:a driftkostnader</b>	<b>-137 657</b>	<b>-135 754</b>	<b>-133 743</b>	<b>-135 074</b>	<b>-121 223</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>33 925</b>	<b>31 199</b>	<b>33 219</b>	<b>21 494</b>	<b>49 396</b>
Avskrivningar	-19 885	-18 675	-18 859	-17 068	-16 244
Jämförelsestörande poster	—	-5 184	-984	—	—
<b>Rörelseresultat</b>	<b>14 040</b>	<b>7 340</b>	<b>13 376</b>	<b>4 426</b>	<b>33 152</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-5 081</b>	<b>-4 650</b>	<b>-4 885</b>	<b>-6 003</b>	<b>-6 840</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>8 959</b>	<b>2 690</b>	<b>8 491</b>	<b>-1 577</b>	<b>26 312</b>
Skatt på årets resultat	-1 203	-636	-2 615	-2 242	-6 240
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>7 756</b>	<b>2 054</b>	<b>5 876</b>	<b>-3 819</b>	<b>20 072</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Anläggningstillgångar	656 983	630 108	605 406	615 617	597 918
Omsättningstillgångar	17 905	5 028	25 581	25 595	27 733
<b>Summa tillgångar</b>	<b>674 888</b>	<b>635 136</b>	<b>630 987</b>	<b>641 212</b>	<b>625 651</b>
Eget kapital	156 892	149 336	147 482	141 806	145 825
Långfristiga skulder (fastighetslån)	453 167	432 300	441 343	450 352	435 012
Kortfristig del av fastighetslån	9 568	9 508	9 668	9 825	9 485
Kortfristiga skulder	55 261	43 992	32 494	39 229	35 329
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>674 888</b>	<b>635 136</b>	<b>630 987</b>	<b>641 212</b>	<b>625 651</b>
<b>Fastighetsuppgifter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Utgående värden:</i>					
Lägenheter: Antal	2 010	2 010	2 041	2 037	1 897
Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	127 251	127 251	128 638	128 638	120 656
Lokaler: Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	16 312	16 312	16 102	16 102	20 395
Fastigheternas bokförda värde	531 228	530 698	513 189	514 592	469 210
Fastigheternas marknadsvärde	1 827 800	1 827 800	1 330 277	1 332 475	1 055 000
Fastigheterna taxeringsvärde	1 313 678	1 105 711	1 046 231	1 075 884	744 590





# Femårsöversikt

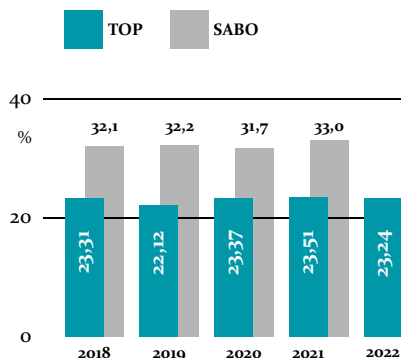
## NYCKELTAL

Belopp i 1 000-tal kronor

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Driftnetto</b>	33 925	31 199	33 219	21 494	49 396
<b>Direktavkastning</b> <i>(driftnetto/fastigheternas marknadsvärde)</i>	1,86%	1,71%	2,49%	1,61%	4,68%
<b>Fastigheternas direktavkastning</b> <i>(beräknat i förhållande till bokförda värden)</i>	6,39%	5,88%	6,47%	4,18%	10,53%
Sveriges Allmännyttas <i>(driftnetto/bokf.v byggn, mark, markanläggning)</i>		6,30%	6,70%	6,60%	6,80%
<b>Avkastning på eget kapital</b> Sveriges Allmännyttas <i>(resultat efter finansiella poster/eget kapital)</i>	5,64%	1,80%	1,80%	-1,11%	18,04%
		7,30%	6,10%	5,50%	6,40%
<b>Avkastning på totalt kapital</b> Sveriges Allmännyttas <i>(resultat före finansiella kostn /totalt kapital)</i> Visar lönsamheten i basverksamheten	2,06%	1,16%	1,16%	0,69%	5,30%
		3,60%	3,10%	3,00%	3,40%
<b>Hyresbortfall bostäder</b> Sveriges Allmännyttas <i>(hyresbortfall /bruttohyror i procent)</i>	0,83%	1,77%	2,01%	1,85%	1,66%
		1,40%	1,20%	0,90%	0,80%

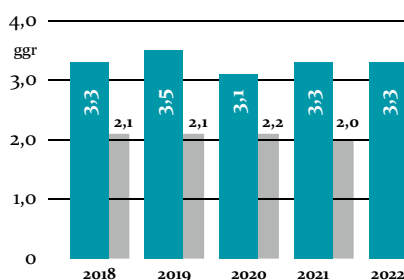
# Nyckeltal

## KAPITAL OCH FINANSIERING



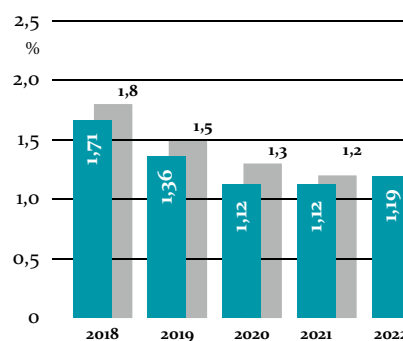
### Soliditet

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.



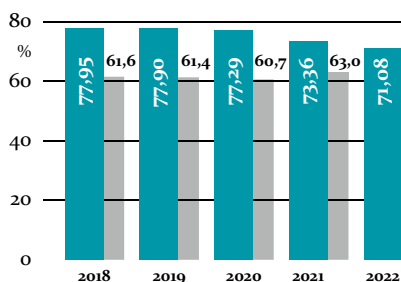
### Skuldsättningsgrad

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.



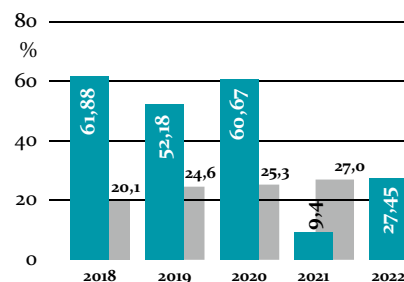
### Bruttolåneränta

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 kvotering av löptider för ett minskat risktagande.



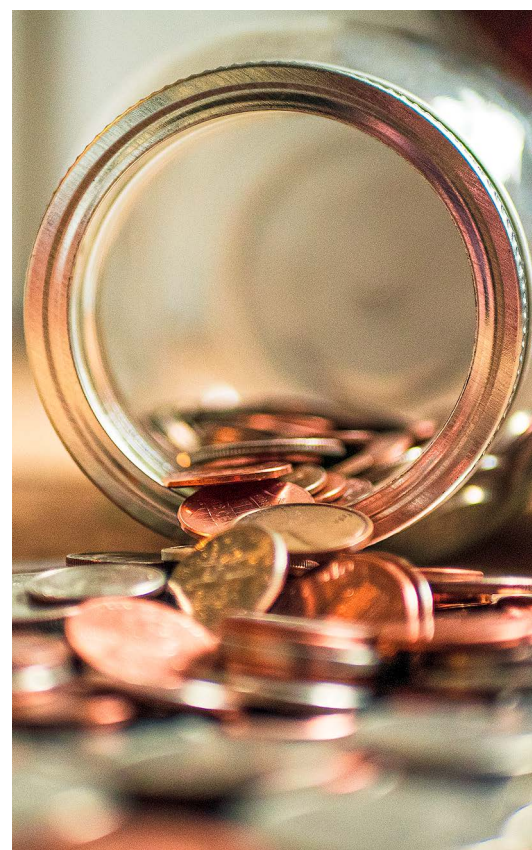
### Belåningsgrad fastigheter

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



### Kassalikviditet

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





# Topbostäders fastigheter år 2022

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	Rallarrosen	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	133	8	-	-	290	19 272	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>405</b>	<b>52</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>1 112</b>	<b>73 187</b>	<b>-</b>	<b>31</b>	<b>2 619</b>	<b>225</b>	<b>154</b>	<b>551</b>	<b>611 548</b>







ÅRSREDOVISNING 2022 | TOP-BOSTÄDER

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 bilplats motorvärmare	Taxeringsvärde per fastighet
<b>Centrala Gällivare</b>																	
250	Grönsiskan 2,7	1990	9	9	20	4	-	-	42	2 992	1095	1	-	-	-	-	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>			230	370	243	54	2	1	900	54 234	-	103	13 693	139	183	498	494 163
<b>TOTALSUMMA</b>			385	865	648	106	7	1	2 012	127 421	1 048	134	16 312	364	337	1049	1 105 711

## 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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 4-5,22-27. 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. Risker 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 avser sådana händelser eller förhållanden 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 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till TOP bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 2023 -02-28

Deloitte AB



Sverker Olsson  
Auktoriserad revisor



Lekmannarevisorn i TOP Bostäder AB, Gällivare kommun

För kännedom och beaktande  
Bolagsstyrelsen i TOP Bostäder AB

Till årsstämman i  
TOP Bostäder AB  
Org nr 556051-8739

För kännedom  
Fullmäktige i Gällivare kommun

## Granskningsrapport för 2022, TOP Bostäder AB

Jag, av fullmäktige i Gällivare kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Bolag TOP Bostäder AB:s verksamhet för 2022. Granskningen har utförts av sakkunniga från PwC som biträder lekmannarevisorn.

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

Lekmannarevisorn ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionsred i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Avstämning har skett med bolagets auktoriserade revisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Årets granskning har framför allt fokuserat på följande områden:

1. Styrning, kontroll och åtgärder
2. Måluppfyllelse för verksamheten
3. Måluppfyllelse för ekonomin

Därutöver har jag i min granskning även inriktat särskilt fokus inom följande område:

4. Styrelsens prognosarbete

Revisionell bedömning görs utifrån skala: *i allt väsentligt, inte helt* samt *ej*.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga som grund för mitt uttalande nedan. Utifrån genomförd granskning gör jag följande bedömningar avseende revisionsåret 2022:

**Måluppföljning av verksamhetsmålen har ej skett, varför *det inte går att verifiera om bolaget sammantaget har skötts på ett ändamålsenligt sätt. Bolagets ekonomiska verksamhet har inte helt bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bolagets interna kontroll inom granskade områden har inte helt varit tillräcklig.***

För att utveckla verksamheten lämnas följande rekommendationer till styrelsen:

- Att säkerställa att samtliga verksamhetsmässiga mål är uppföljningsbara, exempelvis genom mätbara indikatorer/mått.
- Att uppföljning av de verksamhetsmässiga målen sker, där det framgår en tydlig bedömning avseende måluppfyllelse för samtliga mål. Uppföljning bör även ske kontinuerligt under verksamhetsåret, exempelvis per delår och helår.

Underlag för revisionell bedömning samt ytterligare förslag till utvecklingsområden redovisas i bifogat dokument.

Gällivare, dag som framgår av digital signering

---

Eva Nyström  
Lekmannarevisor

Bilagor:

- Grundläggande granskning, PwC, TOP Bostäder AB 2022, mars 2023

## Deltagare

---

**EVA NYSTRÖM** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2023-03-06 12:15:33 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA NYSTRÖM

Datum

Eva Nyström

Leveranskanal: E-post



ÅRSREDOVISNING 2022 | TOP-BOSTÄDER

