

top bostäder

ÅRSREDOVISNING 2023



Område Samariten, 228 lägenheter

TOP bostäder **ÅRSREDOVISNING 2023**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sid

Förvaltningsberättelse	1 - 3
Bilder av verksamheten	4 - 5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7 - 8
Kassaflödesanalys	9
Noter med tilläggsupplysningar o redovisningsprinciper	10 - 12
Noter till resultaträkning	13 - 15
Noter till balansräkning	16 - 20
Underskrifter av styrelse, VD och auktoriserad revisor	21
Femårsöversikt	22 - 23
Nyckeltal	24 - 25
Fastighetsbestånd	26 - 27
Revisionsberättelse	28 - 29
Granskningsrapport	30 - 32

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed följande årsredovisning för TOP bostäder AB (org nr 556051-8739), för år 2023.

Aktiebolagets ägare

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

Aktiebolagets styrelse

Ordinarie:

Frank Öqvist (ordf.)

Magnus Dagbro (vice ordf.)

Eva Alriksson

Kjell Hansson

Åke Hannu

Terttu Kult

Ulrika Brännholm

Ove Lindblom

(arbetstagarrepr)

Verkställande direktör

Carina Royson

Revisorer

Ordinarie:

Anders Rinzén

Lena Israelsson

Suppleanter:

Eva-Lena Fredriksson

Katarina Ann Nilsson

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret sammanträtt 10 ggr, därutöver har efter delegation avhållits förhandlingssammanträden med hyresgästföreningen, myndigheter, entreprenörer etc.

Förvaltningsform

Bolaget har sedan 1998 förvaltats i egen regi.

Organisationsanslutning

TOP bostäder är medlem i

Sveriges Allmännyttas

FASTIGO Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation,

HBV Husbyggnadsvaror HBV Förening UPA.

Försäkringar

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Vision

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

Affärsidé

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

Väsentliga händelser under året

Under det gångna året har Topbostäder fortsatt att aktivt driva samhällsomvandlingen framåt genom olika projekt och samarbeten.

Dialog med LKAB har fortsatt angående de sista projekt i samhällsomvandlingen, där vi uppför flerbostadsfastigheter i enlighet med avtalad avsiktsförklaring. I Gladan uppförs 85st lägenheter, 5st lokaler samt en Coop-butik, i Noulajärvi uppförs 43st lägenheter.

Uppförandet av 32 st trygghetsbostäder samt 35 st seniorlägenheter på Vassara 26 avslutades framgångsrikt med 100% uthyrt och in flyttning under mars månad.

En ny VD tillträdde i slutet av april, vilket har bidragit till att ge ny energi och fokus åt bolaget verksamhet.

Taxebundna kostnader fortsätter att vara den största för bolaget, vilket utgör ungefär en tredjedel av vår totala kostnads massa. Vi fortsätter därför att arbeta med att implementera besparing och energieffektiviseringar för att minska belastningen på sikt.

Under året har vi följt vår investerings- och underhållsplan för att förbättra standarden på våra lägenheter och säkerställa att de håller hög kvalitet för våra hyresgäster.

Under juni månad löpte avtalet med Gällivare Kommun ut angående förvaltningen av de kommunala fastigheterna. Detta innebar en personalövergång för 11 personer och krävde en noggrann övergångsprocess för att säkerställa en smidig övergång.

Framtiden

En central och samtidigt osäker parameter för vår verksamhet är samhällsomvandlingen och behovet av nya bostäder. Vi ser fram emot att fortsätta möta dessa utmaningar och bidra till att tillgodose behoven både för befintliga och framtida hyresgäster.

Osäkerheten kring bostadsbeståndet i Malmberget kvarstår och vi inväntar ytterligare information för att kunna planera framåt. Vi gör bedömningen att de sista hyresgästerna kan komma att flytta i slutet av 2024.

Bolagets ambition är att kunna avsätta mer resurser till planerat underhåll, och vi fortsätter att arbeta aktivt med att minska våra kostnader och öka vår effektivitet för att nå detta mål

Sammanfattningsvis har Topbostäder fortsatt att utvecklas och anpassa sig under 2023 för att möta de utmaningar och möjligheter som uppstår i vår verksamhet.

Vi ser framemot att fortsätta vårt arbete med att skapa hållbara och attraktiva boendemiljöer för våra hyresgäster i dag och i framtiden.

Ekonomisk utvärdering

För räkenskapsåret 2023 redovisar Topbostäder ett resultat efter finansiella poster motsvarande 889 tkr.

Vakansgraden har 2023 i snitt legat på 1,83%. Räknar man bort den vakans som ersätts av LKAB i samband med samhällsomvandlingen blir vakansgraden istället 0,33%.

Underhåll- och reparationer uppgick för året till 33,1 mkr, vilket är i nivå med året innan.

Topbostäder har även satsat drygt 64 mkr i investeringsprojekt.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	171 467	171 582	166 953	166 962	156 568
Resultat efter finansiella poster	889	8 850	2 690	8 491	-1 577
Resultat i procent av nettoomsättningen	0,52	5,16	1,61	5,09	-1,01
Soliditet i procent	22,31	23,24	23,51	23,37	22,12

*definition av nyckeltal redovisas i notanteckning

Förändring av eget kapital	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 700	8 000	21 597	110 839	7 670
Vinstdisposition				7 670	-7 670
Årets förändring		-200			7 670
Utgående balans 2023-12-31	8 700	7 800	21 597	118 509	759

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgår till	<u>2023-12-31</u> 188 073	<u>2022-12-31</u> 188 073
--	------------------------------	------------------------------

Vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad vinst	118 509 tkr
Årets resultat	759 tkr
Summa	119 268 tkr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinsten disponeras så att i ny räkning överförs

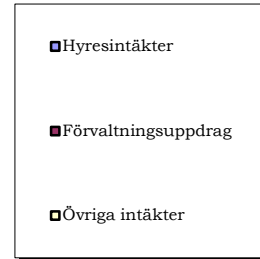
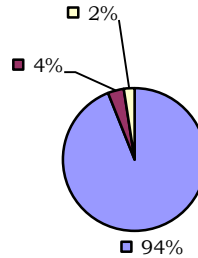
Summa	119 268 tkr
--------------	--------------------

BILDER AV VERKSAMHETEN

FÖRDELNING AV INTÄKTERNA

Vår största intäktskälla är hyrorna som 2023 utgör 94 % av intäkterna.

Förvaltningsuppdraget avseende fastighetsskötsel av kommunens fastigheter utgör 4 % av intäkterna, **Uppdraget utförs till självkostnad** Motsvarande kostnad finns därmed till övervägande delen under posten personalkostnader.



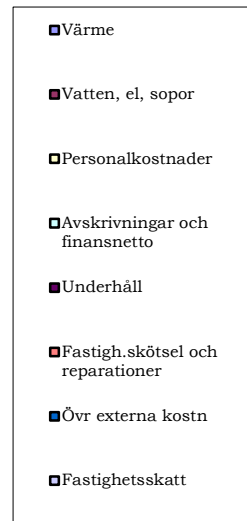
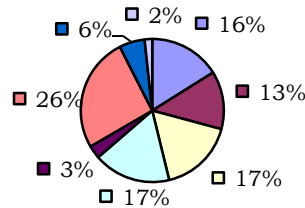
VART GÅR HYRAN

Uppvärmning samt vatten-, el- och sopavgifter utgör den största utgiften för bolaget och motsvarar 29 % av kostnaderna.

Personalkostn. motsvarar 17 % av kostnaderna. Posten inkluderar även personalkostnader gällande det kommunala förvaltningsuppdraget. **Intäkt för uppdraget redovisas ovan.**

Avskrivningar och finansnetto utgör 17 % av kostnaderna

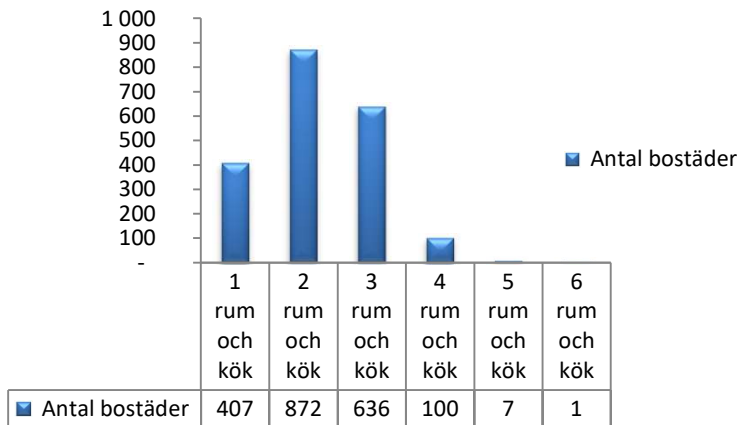
Fastighetsunderhållet samt fastighets-skötsel med löpande reparationer motsvarar tillsammans 36 % av kostnaderna



BILDER AV VERKSAMHETEN

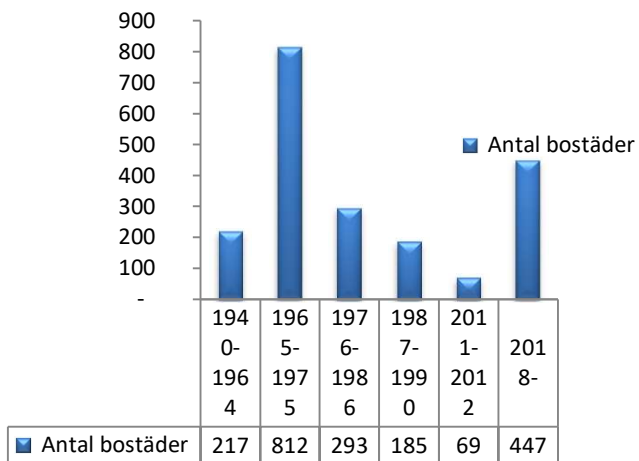
LÄGENHETSFÖRDELNING EFTER ANTAL RUM

TOP bostäder har flest lägenheter i storlekarna två samt tre rum och kök.



LÄGENHETSFÖRDELNING BYGGÅR

Flest lägenheter finns i fastigheter byggda mellan åren 1965 -1975



RESULTATRÄKNING

Belopp i 1 000-tal kronor

		2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter	not 2	161 155	154 013
Övriga förvaltningsintäkter	not 3	6 188	12 510
Övriga rörelseintäkter	not 3	4 124	5 059
	not 4	171 467	171 582
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	not 5	- 93 893	- 82 719
Underhållskostnader		- 5 006	- 10 559
Fastighetsskatt		- 2 955	- 2 780
Övriga externa kostnader	not 6	- 9 241	- 7 587
Personalkostnader	not 7	- 29 044	- 34 121
Avskrivningar	not 8	- 21 134	- 19 885
Övriga rörelsekostnader	not 9	- 617	
	not 4	- 161 890	- 157 651
Rörelseresultat		9 577	13 931
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	not 10	87	103
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	not 11	319	188
Räntekostnader	not 12	- 9 094	- 5 372
		- 8 688	- 5 081
Resultat före skatt		889	8 850
Skatt på årets resultat	not 13	- 130	- 1 180
ÅRETS RESULTAT		759	7 670

BALANSRÄKNING

Belopp i 1 000-tal kronor

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	not 14	545 617	531 228
Mark	not 15	23 962	23 962
Markanläggningar	not 16	39 717	34 081
Maskiner och inventarier	not 17	960	662
Pågående ombyggnader	not 18	68 828	46 903

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	not 19	40	40
Andra långfristiga fordringar	not 20	154	162
Uppskjuten skattefordran	not 21	19 828	19 967

Summa anläggningstillgångar

699 106

657 005

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		968	2 177
Fordringar hos koncernföretag	not 22	-	11 315
Övriga fordringar		721	1 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkt	not 23	4 606	3 256

Summa kortfristiga fordringar

6 295

17 797

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

6 295

17 797

Summa tillgångar

705 401

674 802

BALANSRÄKNING

Belopp i 1 000-tal kronor

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital

Aktiekapital	<i>not 24</i>	8 700	8 700
Uppskrivningsfond		7 800	8 000
Reservfond		21 597	21 597
Summa bundet eget kapital		38 097	38 297

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		118 509	110 839
Årets resultat		759	7 670
Summa fritt eget kapital	<i>not 29</i>	119 268	118 509
Summa eget kapital		157 365	156 806

Långfristiga skulder

Fastighetslån	<i>not 25</i>	482 554	453 167
Summa långfristiga skulder		482 554	453 167

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	<i>not 25</i>	10 308	9 568
Leverantörsskulder		14 826	30 650
Skuld hos koncernföretag	<i>not 26</i>	24 734	4 259
Övriga skulder		660	4 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>not 27</i>	14 954	16 119
Summa kortfristiga skulder		65 482	64 829

Summa skulder

548 036 **517 996**

Summa eget kapital och skulder

705 401 **674 802**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01--
2023-12-31

2022-01-01--
2022-12-31

Belopp i 1 000-tal kronor

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		889	8 850
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	not 28	20 959	19 693
<i>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>21 848</i>	<i>28 543</i>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:

Ökning (-) minskning (+) av varulager		0	0
Ökning (-) minskning (+) av kortfristiga fordringar		11 502	-12 779
Ökning (+) minskning (-) av kortfristiga skulder		-87	11 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten		33 263	27 094

Investeringsverksamheten

Utbet från investering/ombyggnad fastigheter, markanl			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-63 382	-47 931
Försäljning av byggnader och mark		0	0
Utbet från investering inventarier/maskiner			
Förändring finansiella anläggningstillgångar		-8	-32
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-63 390	-47 963

Finansieringsverksamheten

Förändring av låneskuld		30 127	20 867
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		30 127	20 867

ÅRETS KASSAFLÖDE **0** **-2**

Likvida medel vid årets början **0** **2**

Summa likvida medel vid årets slut **0** **0**

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

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 framåtriktat.

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.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Belopp i 1 000-tal kronor

NOT 2 HYROR

	2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
Bostäder	146 829	141 614
Lokaler	12 821	12 619
Garage	2 377	1 877
P-platser, övrigt	3 876	3 934
Summa grundhyror	165 903	160 044

Avgår:

Egna lokaler	- 440	- 97
Egna garage, p-platser	- 70	- 112
Summa grundhyror netto	165 393	159 835

Avgår:

Hyresbortfall bostäder	- 2 922	- 4 418
Hyresbortfall lokaler	- 397	- 1 112
Hyresbortfall övriga objekt	- 619	- 596
Rabatt bostäder "premie trogen hyresgäst"	- 661	-
Övriga rabatter	- 279	- 300

Tillkommer:

Debiterade energiavgifter	640	604
Summa hyresintäkter	161 155	154 013

NOT 3 ÖVRIGA INTÄKTER

Ersättningar från hyresgäster	1 116	1 249
Övrigt	487	660
Förvaltningsuppdrag	4 585	10 601
Summa övriga förvaltningsintäkter	6 188	12 510

Realisationsvinst anläggningstillgång	222	69
Ersättning pga samhällsomvandling	3 902	4 990
Summa övriga rörelseintäkter	4 124	5 059

NOT 4 INKÖP O FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

Andel av försäljningen som avser koncernföretag	15,25%	14,11%
Andel av köpen som avser koncernföretag	22,16%	37,40%

NOT 5 DRIFTKOSTNADER

Fastighetsskötsel och städ	- 13 051	- 12 144
Reparationer	- 28 160	- 22 806
Taxebundna kostnader (el, vatten och sopor)	- 22 309	- 19 708
Uppvärmning	- 27 451	- 23 889
Övriga driftkostnader	- 2 922	- 4 172
Summa driftkostnader	- 93 893	- 82 719

Ersättning för direkta kostnader **9 433** (19 784) fördelat på 9 433 (19 784) i **driftkostnader** samt 0 (0) i **underhållskostnader** avseende Gällivare kommuns fastigheter har minskat verksamhetens kostnader. **Ersättningen från kommunen motsvarar faktiska kostnader.**

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Belopp i 1 000-tal kronor

2023-01-01--2022-01-01--
2023-12-31 2022-12-31

NOT 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Arvode och kostnadsersättning

* I beloppet ingår:

Revision, Deloitte AB samt PWC	189	157
Andra uppdrag	29	64
Leasingavtal- Operationell leasing leasagare		
Under året har företagens leasingavgifter uppgått till	858	959

NOT 7 PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER

* Nedan framgår skattepliktiga löner och ersättningar, pensionskostnader samt sociala avg hänförliga till dessa poster

Medelantalet anställda:

Män	23,8	36,9
Kvinnor	13,7	13,9
	37,5	50,8

Löner och andra ersättningar:

VD	1 255	1 807
Styrelse	186	154
Övriga	18 014	20 423
Summa löner och andra ersättningar	19 455	22 384

Pensionsförsäkringar

VD	223	759
Övriga (ej styrelse)	1 626	1 363
Summa pensionskostnader	1 849	2 122

Sociala avgifter:

VD	391	749
Styrelse	32	22
Övriga	5 456	6 443
Summa sociala avgifter	5 879	7 214

Könsfördelning i företagsledningen

<u>Antal ordinarie styrelseledamöter</u>	9	9
Varav män	5	4
Varav kvinnor	4	5
<u>VD och övriga befattningshavare</u>	6	4
Varav män	2	1
Varav kvinnor	4	3

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Belopp i 1 000-tal kronor

	2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
NOT 8 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN		
Materiella anläggningstillgångar		
<i>Byggnader och mark:</i>		
Byggnader	- 18 023	- 17 031
Markanläggning	- 2 903	- 2 581
Maskiner, inventarier	- 208	- 273
Summa avskrivningar	- 21 134	- 19 885
NOT 9 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER		
Realisationsförlust utrangering fastighet	- 617	
Summa övriga rörelsekostnader	- 617	-
NOT 10 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Återbäring och utdelning andelskapital HBV	87	103
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	87	103
NOT 11 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER		
Ränta transaktionskonton etc	179	43
Erhållna dröjsmålsräntor	140	145
Summa övriga ränteintäkter	319	188
NOT 12 RÄNTEKOSTNADER		
Fastighetslån	- 7 309	- 3 718
Räntekostnad checkräkning mm	- 113	- 71
Borgensavgift	- 1 672	- 1 583
Summa räntekostnader	- 9 094	- 5 372
NOT 13 ÅRETS SKATT		
Skatt p g a ändrad beskattning	10	-
Uppskjuten skatt	- 140	- 1 180
	- 130	- 1 180

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Belopp i 1 000-tal kronor

NOT 14 BYGGNADER

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	932 460	914 699
Omklassificering	33 229	17 761
Avyttringar & utrangeringar	- 1 770	-
Omklassificering	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	963 919	932 460
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 356 966	- 339 935
Avyttringar & utrangeringar	1 153	-
Årets avskrivningar enligt plan	- 18 023	- 17 031
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 373 836	- 356 966
Ingående nedskrivningar	- 44 266	- 44 066
Årets avskrivning mot uppskrivningsfond	- 200	- 200
Utgående ackumulerade nedskrivningar	- 44 466	- 44 266
Utgående planenligt restvärde byggnader	545 617	531 228
Verkligt värde för samtliga fastigheter	1 922 555	1 827 800
<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>		
<u>Direktavkastningskrav:</u>	<u>Procent</u>	
Fastigheter i Malmberget	6,5-7,2	
Fastigheter i Gällivare	4,7-7,2	
<u>Kalkylränta</u>		
Fastigheter i Malmberget	8,6-9,4	
Fastigheter i Gällivare	6,68-8,89	
<p>Värdering har genomförts per 2023-12-31 av Svefa, en oberoende värderingsman, avseende fastigheterna i Gällivare. Värderingen av fastigheterna i Malmberget är värderade 2018-09-01 av Svefa.</p>		
<p>Tillstånd att förvärva eller avhända Bolaget äger endast efter medgivande av kommunstyrelsen rätt att förvärva eller avhända sig bebyggd eller obebyggd fastighet respektive tomträtt till sådan fastighet.</p>		
Fastigheternas taxeringsvärde	1 292 664	1 313 678
Varav byggnadsvärde	1 031 441	1 048 469

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Belopp i 1 000-tal kronor

NOT 15 MARK

Ingående anskaffningsvärde	23 962	18 906
Investeringar under året	-	5 056
Omklassificering	-	-
Försäljningar under året	-	-
Utgående bokfört värde mark	23 962	23 962

NOT 16 MARKANLÄGGNING

Ingående anskaffningsvärde	57 540	56 879
Omklassificering	8 539	661
Avyttringar & utrangeringar	- 149	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 930	57 540

Ingående ackumulerade avskrivningar	- 23 459	- 20 878
Avyttringar & utrangeringar	149	-
Årets avskrivningar	- 2 903	- 2 581
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 26 213	- 23 459

Utgående planenligt restvärde markanläggningar	39 717	34 081
---	---------------	---------------

NOT 17 MASKINER OCH INVENTARIER

Ingående anskaffningsvärde	6 625	6 580
Avyttringar & utrangeringar	- 1 459	- 275
Nyanskaffningar under året	506	320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 672	6 625

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 5 963	- 5 965
<u>Återförs:</u>		
Ackumulerade avskrivningar å utrangeringar	1 459	275
Årets avskrivningar enligt plan	- 208	- 273
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 4 712	- 5 963

Utgående planenligt restvärde inventarier och maskiner	960	662
---	------------	------------

NOT 18 PÅGÅENDE OMBYGGNADER

Ingående ackumulerade pågående ombyggnationer	46 903	22 570
Investeringar under året	64 974	33 789
<u>Avgår:</u>		
Under året överfört till byggnader och markanläggningar	- 43 049	- 9 456
Utgående bokfört värde pågående ombyggnader	68 828	46 903

NOT 19 ANDELAR

Husbyggnadsvaror HBV förening , 1 andel Org.nr 702000-9226	40	40
Summa andelar	40	40

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Belopp i 1 000-tal kronor

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Återbäring HBV

154

162

Summa andra långfristiga fordringar

154

162

NOT 21 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Outnyttjade underskottsavdrag

18 197

17 827

Temporär skillnad redovisat och skattemässigt värde
förvaltningsfastigheter

1 631

2 140

Summa uppskjuten skattefordran

19 828

19 967

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 %

NOT 22 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Fordran likvida medel moderbolag

-

17 655

Övrig fordran

Övriga skuld Gällivare Kommun

-

- 6 340

Summa fordringar hos koncernföretag

-

11 315

NOT 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna inkomsträntor

5

2

Övrigt

4 601

3 254

**Summa förutbetalda kostnader
och upplupna intäkter**

4 606

3 256

NOT 24 AKTIEKAPITAL

174 000 aktier à nominellt 50 kr

8 700

8 700

Summa aktiekapital

8 700

8 700

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Belopp i 1 000-tal kronor

NOT 25 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Ställda säkerheter för fastighetslån:

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

Lånestruktur och räntebindning	Lånebelopp	Snittränta 2023-12-31	Andel
Lån med omsättning 2024	74 855	1,04%	15,19%
Lån med omsättning 2025	62 790	0,80%	12,74%
Lån med omsättning 2026	98 004	0,73%	19,88%
Lån med omsättning 2027	48 593	0,63%	9,86%
Lån med omsättning 2028	112 657	1,60%	22,86%
Lån rörligt	95 963	4,43%	19,47%
Summa skulder till kreditinstitut	492 862	1,70%	100,00%

Avgår: Kortfristig del av långfristig skuld	- 10 308	Förfaller <u>inom</u> ett år
Summa långfristiga skulder	482 554	Förfaller <u>efter</u> ett år

NOT 26 KORTFRISTIG SKULD TILL KONCERNBOLAG

	2023-12-31	2022-12-31
Övrig skuld Gällivare Kommun	20 897	0
Övrig skuld Gällivare Energi AB	3 837	4 259
Summa kortfristig skuld koncernföretag	24 734	4 259

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna semesterlöner	1 098	1 674
Upplupna personalkostnader	1 280	2 401
Upplupna ej förfallna räntor	970	579
Övriga interimsskulder	-	38
Förutbetalda hyror	11 606	11 427
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 954	16 119

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Belopp i 1 000-tal kronor

NOT 28 ÖVRIGA POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	21 134	19 885
Vinst/förlust vid avyttring materiella anläggningstillgångar	395	- 69
Betald inkomstskatt	- 570	- 123

Summa övriga poster som ej ingår i kassaflödet **20 959** **19 693**

NOT 29 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

Till bolagsstämman förfogande står		
Balanserad vinst	118 509	110 839
Årets resultat	759	7 670
	119 268	118 509

Styrelsen o verkställander direktören föreslår att vinsten disponeras så att i ny räkning överförs **119 268** 118 509

NOT 30 SÄKERHET OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ansvarsförbindelser

Garantieförbindelser FASTIGO	370	433
------------------------------	-----	-----

Summa ansvarsförbindelser **370** **433**

NOT 31 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

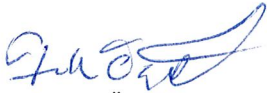
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut

NOT 32 DEFINITION AV NYCKELTAL

Soliditet

Eget kapital i förhållande till totalt kapital

UNDERSKRIFTER



Frank Öqvist
Ordförande
Gällivare 2024-02-20



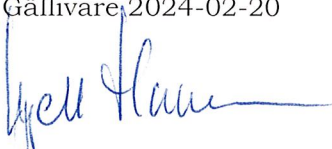
Magnus Dagbro
Vice ordförande
Gällivare 2024-02-20



Terttu Kult
Gällivare 2024-02-20



Ulrika Brännholm
Gällivare 2024-02-22



Kjell Hansson
Gällivare 2024-02-26



Åke Hannu
Gällivare 2024-02-22



Eva Alriksson
Gällivare 2024-02-20



Carina Royson
Verkställande direktör
Gällivare 2024-02-20



Ove Lindblom
Arbetsstagarrepresentant
Gällivare 2024-02-20

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-03-12
Deloitte AB



Anders Rinzen
Auktoriserad revisor

FEMÅRSÖVERSIKT

Räkenskapsammandrag

Belopp i 1 000-tal kronor

	2023	2022	2021	2020	2019
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	161 155	154 013	148 353	148 164	138 242
Övriga förvaltningsintäkter	10 312	17 569	18 600	18 798	18 326
Summa nettoomsättning	171 467	171 582	166 953	166 962	156 568
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	- 44 133	- 39 122	- 27 571	- 29 237	- 30 824
Taxebundna	- 49 760	- 43 597	- 44 843	- 43 152	- 46 688
Underhållskostnader	- 5 006	- 10 559	- 19 872	- 18 496	- 14 644
Fastighetsskatt	- 2 955	- 2 672	- 2 748	- 2 889	- 2 956
Övriga externa kostnader	- 9 241	- 7 586	- 7 343	- 8 364	- 7 458
Personalkostnader	- 29 044	- 34 121	- 33 377	- 31 605	- 32 504
S:a driftkostnader	- 140 139	- 137 657	- 135 754	- 133 743	- 135 074
Driftnetto	31 328	33 925	31 199	33 219	21 494
Avskrivningar	- 21 134	- 19 885	- 18 675	- 18 859	- 17 068
Jämförelsestörande poster	- 617	-	- 5 184	- 984	-
Rörelseresultat	9 577	14 040	7 340	13 376	4 426
Finansnetto	- 8 688	- 5 081	- 4 650	- 4 885	- 6 003
Resultat före skatt	889	8 959	2 690	8 491	- 1 577
Skatt på årets resultat	- 130	- 1 203	- 636	- 2 615	- 2 242
ÅRETS RESULTAT	759	7 756	2 054	5 876	- 3 819
BALANSRÄKNING					
Anläggningstillgångar	699 106	656 983	630 108	605 406	615 617
Omsättningstillgångar	6 295	17 905	5 028	25 581	25 595
Summa tillgångar	705 401	674 888	635 136	630 987	641 212
Eget kapital	157 365	156 892	149 336	147 482	141 806
Långfristiga skulder (fastighetslån)	482 554	453 167	432 300	441 343	450 352
Kortfristig del av fastighetslån	10 308	9 568	9 508	9 668	9 825
Kortfristiga skulder	55 174	55 261	43 992	32 494	38 229
Summa skulder och eget kapital	705 401	674 888	635 136	630 987	640 212
FASTIGHETSUPPGIFTER					
<i>Utgående värden:</i>					
Lägenheter: Antal	2 023	2 010	2 010	2 041	2 037
Uthyrbar yta, m ²	126 762	127 251	127 251	128 638	128 638
Lokaler: Uthyrbar yta, m ²	16 391	16 312	16 312	16 102	16 102
Fastigheternas bokförda värde	545 617	531 228	530 698	513 189	514 592
Fastigheternas marknadsvärde	1 922 555	1 827 800	1 827 800	1 330 277	1 332 475
Fastigheterna taxeringsvärde	1 292 664	1 313 678	1 105 711	1 046 231	1 075 884

FEMÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal

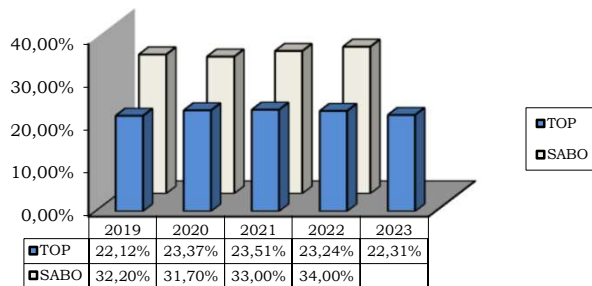
	2023	2022	2021	2020	2019
Driftnetto	31 328	33 925	31 199	33 219	21 494
Direktavkastning <i>(driftnetto/fastigheternas marknadsvärde)</i>	1,63%	1,86%	2,34%	1,61%	4,68%
Fastigheternas direktavkastning <i>(beräknat i förhållande till bokförda värden)</i>	5,74%	6,39%	5,88%	6,47%	4,18%
Sveriges Allmännyttas <i>(driftnetto/bokf.v byggn,mark,mark- anläggning)</i>		6,01%	6,30%	6,70%	6,60%
Avkastning på eget kapital <i>Sveriges Allmännyttas</i> <i>(resultat efter finansiella poster/eget kapital)</i>	0,56%	5,64%	1,80%	1,80%	-1,11%
		5,56%	7,30%	6,10%	5,50%
Avkastning på totalt kapital <i>Sveriges Allmännyttas</i> <i>(resultat före finansiella kostn /totalt kapital)</i> <i>Visar lönsamheten i basverksamheten</i>	1,36%	2,06%	1,16%	1,16%	0,69%
		2,31%	3,60%	3,10%	3,00%
Hyresbortfall bostäder <i>Sveriges Allmännyttas</i> <i>(hyresbortfall /bruttohyror i procent)</i>	0,83%	0,83%	1,77%	2,01%	1,85%
		1,04%	1,40%	1,20%	0,90%

NYCKELTAL

Kapital och finansiering

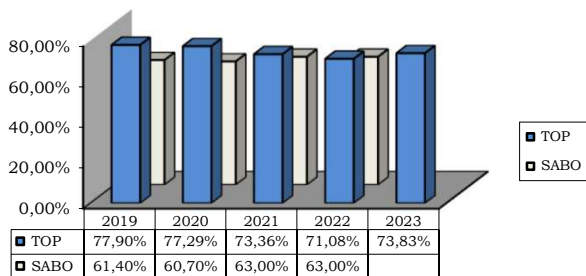
SOLIDITET

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.



BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

Andel skulder till kreditinstitut i förhållande till bokfört värde fastigheter netto

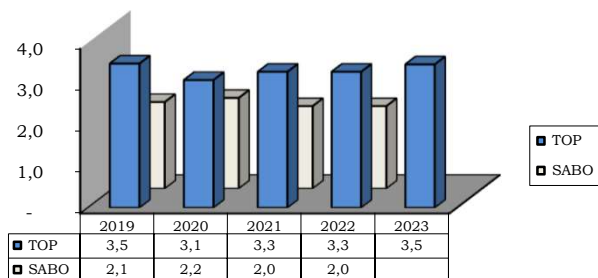


SKULDSÄTTNINGSGRAD

Visar hur stor del av vårt disponibla kapital vi har lånat.

Ju lägre värde desto bättre.

Våra skulder år 2020 var ca 3,1 ggr högre än det egna kapitalet.

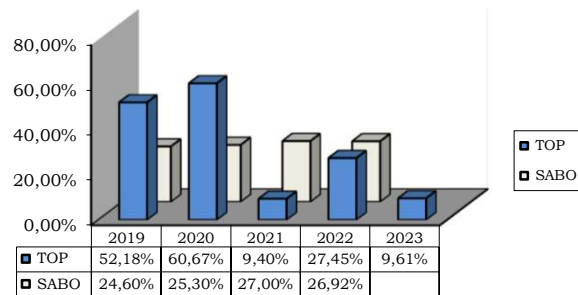


NYCKELTAL

Kapital och finansiering

KASSALIKVIDITET

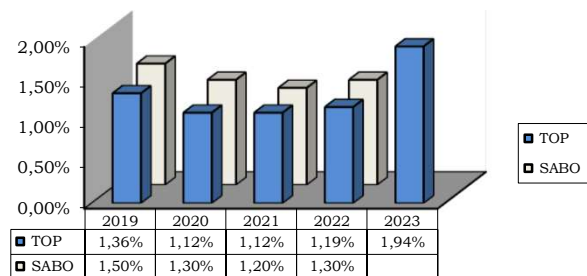
Likviditeten bestäms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar / kortfristiga skulder och är ett mått på företagets kortsiktiga betalningsförmåga.



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 kvotering av löptider för ett minskat risktagande.



TOP BOSTÄDERS FASTIGHETER ÅR 2023

Omr	Fastighet/ Fastighet/omr	Värde år	Antal						Antal bost	Tot yta bost	Medel- hyra bost per kvm	Ant lok	Tot yta lok	Antal garage	Antal car- portar	Antal bilplats motorv	Taxerings- värde per fastigh
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok									
<u>Malmberget</u>																	
290	Vassara 26	2023	27	28	12				67	3 576		1	79	51	-		43 138
103	Bläsanden 3,6	1971	6	12					18	984	921	-	-	-	-	10	6 677
104	Bläsanden 1,2,4,5	1985	6	12	3	2	1		24	1 593	978	2	80	6	-	18	7 971
105	Brunanden 6	1968	2	24	24				50	3 559	902	-	-	-	-	30	18 075
<u>Gällivare</u>																	
200	Rallarosen	1982	9	19	19	17	3		67	5 426	967	1	183	27	-	44	46 624
210	Forsheden	1987		56	33	4			93	6 575	1 014	2	366	52	12	94	61 650
210	Forsheden 2012	2012		25	14	4			43	2 943	1 639	-	-	-	-		47 718
212	Forsheden 2019	2019	14	32	28				74	3 936	1 494	-	-	-	-	25	62 244
213	Kommunalhemmet 7	2019	4	16	20				40	2 444	1 535	-	-	-	24	16	39 323
220	Samariten 1 - 5	1972	54	99	67	8			228	14 412	1 011	2	18	89	-	79	128 794
230	Sjöjungfrun 4 - 9	1967	24	125	133	8			290	19 272	923	21	775	21	76	165	165 397
240	Dansaren 22	1966	7	14	2	1	1		25	1 427	1 039	3	1 198	-	20	10	15 069
241	Domherren 11	1974	24	28	28	2			82	5 076	1 000	-	-	30	-	28	43 948
242	Dansaren 23	2018		12	10				22	1 306	1 758	-	-	-	22	0	24 755
Delsumma			177	502	393	46	5	0	1 123	72 527		32	2 698	276	154	519	711 383

Omr	Fastighet Fastighet/omr	Värde år							Antal	Tot	Medel-	Ant	Tot	Antal	Antal	Öppna	Taxerings-
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	bost	yta bost	hyra bost per kvm	lok	yta lok	garage	car- portar	bilpl motorv	värde per fastigh
Centrala Gällivare																	
250	Grönsiskan 2,7	1990	9	9	20	4		42	2 992	1095	1		-	-	-	34 471	
	Grönsiskan 4	1959	7	8	6	5	1	27	1 697	934			-	-	-	15 223	
	Grönsiskan 6,8	1963	8	42	13	8		71	4 299	942	9	678	19	13	61	40 027	
260	Arkitekten 7	1952	15	32	14			61	3 404	907	5	165	-	-	54	28 061	
270	Engelsmannen 1	1964	1	15	36	2		54	3 603	941	1	132	-	-	-	33 588	
271	Järnvägen 100:1	1940		4				4	282	773		0	-	-	-	1 920	
271	Engelsmannen 1	1990	10	23	14	3		50	3 263	1 078	2	443	12	-	73	36 628	
272	Kopparn 1	1977	16	21	11			48	2 953	1 045	0		20	-	24	27 163	
280	Almen 2	1987						0			14	1 792	-	-		5 544	
280	Almen 5	1974		7	5			12	903	915	13	1 000	-	-	17	10 979	
281	Eken 2, 9	1984	9	20	6	3		38	2 259	1 075	6	1 243	2	-	35	28 910	
282	Hasseln 9	1971	13	29	12			54	3 405	993	3	109		-	4	33 295	
283	Björken 7	1969	8	6	2	3	1	1	21	1 464	985	15	2 515	-	-	14	22 214
284	Björken 2	1977	9	15	6	3		33	2 052	1 036	1	619	35	-	46	24 504	
285	Gäddan 5	1971		22	2	8		32	2 433	971	1	181	7	-	20	21 305	
287	Hasseln 13	2021	12	10	28	10		60	3 764	1 457			35	20	20	67 000	
403	Guldet 2	1983						0	0		31	2 215	-	-	51	5 769	
601	NV 2	2019	4	28	32			64	3 753	1 508			-	48	19	43 200	
602	NV 1	2019	10	10	15	5		40	2 325	1 507			-	32	12	26 999	
603	NV 3	2021	2	9	3			14	815	1 466				8	6	9 258	
611	Repisvaara Södra	2019	10	38	18			66	3 920	1 479			-	54	22	42 645	
Äldreboende Gve								0									
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	-	22 578	
Delsumma			230	370	243	54	2	1	900	54 234		103	13 693	139	183	498	581 281
SID 27, 28	TOTALSUMMA		407	872	636	100	7	1	2 023	126 762	1 048	135	16 391	415	337	1 017	1 292 664

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen 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 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till TOP bostäder AB enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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

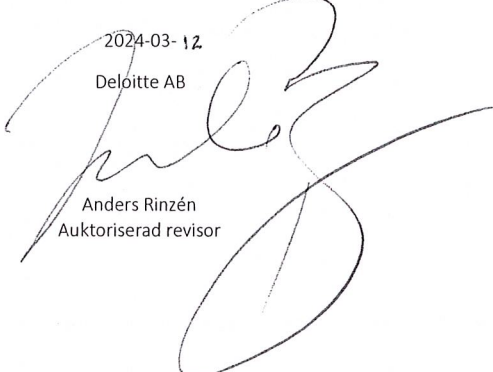
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

2024-03-12
Deloitte AB

Anders Rinzen
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 2023 - TOP Bostäder AB

Jag, av fullmäktige i Gällivare kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Bolag TOP Bostäder AB:s verksamhet för 2023. 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 revisionsse 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. Bolagets följsamhet till mål i ägardirektiv
5. Intern kontroll - riskanalys, internkontrollplan
6. Dialog med företrädare för verkställande organ

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 2023:

- Att det inte framgår i vilken grad verksamheten har uppnått ställda mål för 2023. Detta var även fallet i såväl 2021 som 2022 års granskning. Styrelsen har inte vidtagit tillräckliga åtgärder för att åtgärda detta. Verksamhetsberättelsen innehåller ej heller redogörelse för måluppfyllnad av de verksamhetsmässiga målen. Styrelsens förvaltning har således **ej** fullgjorts på ett ändamålsenligt sätt.
- Att bolagets verksamhet **inte helt** har bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.
- Att bolagets interna kontroll inom granskade områden **inte helt** har varit tillräcklig.

För att utveckla verksamheten lämnas följande rekommendationer till styrelsen:

- Säkerställ att uppföljning och utvärdering av mål (verksamhetsmässiga och ekonomiska) sker och redovisas till styrelsen.

- Upprätta en riskanalys som redogör och graderar (sannolikhet och konsekvens) för de risker som identifierats för bolaget.
- Upprätta en internkontrollplan som tydliggör hur respektive identifierad risk ska hanteras och följas upp under verksamhetsåret.
- Säkerställ att uppföljning av intern kontroll redovisas till styrelsen, exempelvis per halv- och helår.

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

Gällivare, dag som framgår av digital signering

Lena Israelsson
Lekmannarevisor

Bilaga: "Grundläggande granskning, PwC, TOP Bostäder AB 2023", mars 2024

Deltagare

LENA ISRAELSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENA MARIA ISRAELSSON

Lena Israelsson

2024-03-21 13:40:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post