

Alfta-Edsbyns Fastighets AB



Årsredovisning 2021



Alfta-Edsbyns Fastighets AB - Årsredovisning 2021

Innehåll

VD har ordet	4
Ordförande har ordet	5
Förvaltningsberättelse	6
Ägarförhållande	6
Verksamhetsbeskrivning	6
Redovisning och uppföljning enligt ägardirektiv	6
Styrelse och revisorer	7
Affärsplan	8
Affärsidé	8
Mål	8
Vision	8
Måluppfyllelse	8
Flerårsöversikt	9
Ekonomisk analys	10
Risker i bolagets verksamhet	14
Våra verksamheter 2020	15
Bygg och underhåll	15
Drift och fastighetskötsel	17
Energi och teknik	18
Klimatinitiativet	19
Förvaltningsuppdrag Ovanåkers kommun	20
Information och marknad	22
Bostadsmarknaden i kommunen	23
Lokalvård	24
Personal och organisation	25
Hållbarhet	26
Tankar om framtiden	27
Eget kapital och förslag till vinstdisposition	28
Resultaträkning	29
Balansräkning	30
Kassaflödesanalys	32
Noter	33
Flerårsöversikt 2021	45
Begrepps- och nyckeltalsdefinitioner:	47
Fastighetsbestånd	48
Underskrifter	49
Revisionsberättelse	50

VD har ordet

Det går inte undvika några rader om att pandemin har fortsatt härja i världen. Restriktioner har kommit och gått och ibland får jag tillstå att det varit svårt att hänga med i vad som gäller, men Aefab har följt gällande regler för att skydda både personal och hyresgäster.

En positiv följd av pandemin är distansarbete vilket är något vi, till viss del, kommer fortsätta med även efter pandemin. Själv är jag av den åsikten, vilket möjligen kan vara en generationsfråga, att huvuddelen av arbetet bör göras på kontoret. Dynamiken, snabbheten att få besked, spontana möten och så vidare är ett måste för ett företag som vill utvecklas. Dessutom tycker jag det är trevligt att gå till jobbet och träffa kollegorna.

Vårt samarbete med hyresgästföreningen har blivit svårare att genomföra under pandemin då mycket bygger på fysiska möten och aktiviteter i bostadsområden.

Det är därför glädjande att vi nu, 2022, bokat in flera aktiviteter tillsammans. Bland annat boskola, trygghetsvandringar och två informations- och aktivitetseveningar tillsammans med Räddningstjänsten.



Hans-Peter Olsson
VD
Alfta-Edsbyns Fastighets AB

Vi har påbörjat bygget av 65trygg Backa i Edsbyn. Det blir 31 lägenheter med bland annat samlingsrum, uterum, boulebana och trygghetsvärdar. Känslan kommer bli lite som att bo på hotell, lite lyxigare och lite mer ombonat - helt enkelt ett behagligare liv. Inflyttning planeras att bli i september 2022.

I våras var kommunens upphandling av lokalvård klar, vi fick fem av sju områden. Vi är mycket nöjda med att ha förmånen att fortsätta som entreprenör till kommunen men framför allt för att våra anställda har kvar sina jobb.

Den 29 juni kom det ett skyfall som ställde till stor förödelse i länet, framför allt i Gävle, men även Alfta drabbades och fick vi 10 lägenheter förstörda. Med kort varsel kunde vår handlingskraftiga personal flytta ut de boende till ersättningslägenheter. Byggföretag var snabbt på plats och startade renoveringsarbeten omgående och redan efter ca 3 månader var allt klart och den sista hyresgästen kunde flytta tillbaka. Tyvärr täckte inte försäkringen helt dessa kostnader utan årets resultat belastas naturligtvis av vattenskadorna och blir inte lika positivt som vi hoppats.

Avslutningsvis har vi två riktigt trevliga händelser. Den ena var att vi köpte DINA Försäkringars fastighet i Edsbyn och fick då ett nytt bovårdskontor som var både efterlängtat och behövligt utifrån arbetsmiljön i det gamla. Den andra var nyheten om att Aefab fick länets högsta betyg i hyresgästföreningens årliga undersökning om boende.

"Vår fantastiska personal har under året gjort det möjligt för oss att hålla igång verksamheten på en i det närmaste rimlig nivå."

Alfta-Edsbyns Fastighets AB - Årsredovisning 2021

Ordförande har ordet

Även 2021 har fortsatt präglats av pandemin. Trots prövningarna detta inneburit önskar jag framhålla all personal som arbetar så målinriktat för våra hyresgästers trivsel.

Det visar sig i mätningar som görs att Aefab får väldigt höga betyg, vilket gläder mig stort. Både personal som träffar våra hyresgäster har jobbat hårt med att undvika smittspridning och företagets ledning har tagit ett stort ansvar för att skydda både hyresgäster och personal.

Under året har det påbörjats en ombyggnation av Edsbyns första 65Trygg, på Backa - ett område som redan i dag är populärt. Det som skiljer 65Trygg från övriga bostadsområden är bland annat att det ska finnas ett antal gemensamhetslokaler där hyresgästerna kan umgås, hitta på aktiviteter och äta tillsammans. Detta är en viktig del i omdaning av vårt fastighetsbestånd och med Engmansgårdarna som är vårt 65Trygg-bostadsområde i Alfta i färskt minne, så hoppas vi att även detta projekt blir lika lyckat.

Vi i styrelsen har diskuterat och samtalat kring nya projekt och områden som kan vara byggbara och för oss är det viktigt att även det strategiska arbetet fortgår med stort stöd av personalen.

Bolaget är i detta perspektiv en viktig aktör i samhällsstrukturen och det är av högsta vikt för oss att se till behoven i vår kommun och kunna erbjuda olika typer av boenden.

I somras inträffade något som var svårt att kunna förutse, nämligen sommarens regnväder och översvämningarna som drabbade våra hyresgäster främst i Alfta och i synnerhet på "Gropa", i området Sunnangården. Det krävdes ett flertal arbetsinsatser av både personal och hyresgäster och arbetet fortgår fortfarande. Att stå emot naturkrafterna är svårt att, men personalen bidrog till att lösa detta bekymmer som uppstod och gör förebyggande åtgärder för att liknande skador uppstår igen.

"Våra hyresgästers trivsel och trygghet är vår viktigaste uppgift och så kommer det att förbli. Det ska vara enkelt, tryggt och trivsamt att bo hos Aefab."

Mikael Jonsson
Ordförande
Alfta-Edsbyns Fastighets AB



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Alfta-Edsbyns Fastighets AB, 556527-4361 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Bolagets säte är Gävleborgs län, Ovanåkers kommun.

Ägarförhållande

Bolaget är helägt av Ovanåkers kommun (212000-2304) och ingår i Ovanåkers kommuns koncern.

Verksamhetsbeskrivning

Aefab har idag 1 592 (föregående år 1 592) lägenheter varav 636 finns i Alfta och 956 finns i Edsbyn. Dessa lägenheter består tillsammans av ca 99 000 kvm. Aefab hyr också ut egna lokaler på totalt ca 13 000 kvm.

De flesta bostadsbestånden i Alfta och Edsbyn är byggda under 1960-1980 talet, dvs. under åren med stöd för miljonprogrammet. Under perioden 2016-2020 har nyproduktion skett av totalt 37 lägenheter samt totalt 62 lägenheter i Alfta som ett 65Trygg boende, Engmansgårdarna. Ett projekt med 31 lägenheter i 65Trygg är pågående med inflyttning i september 2022.

Aefab förvaltar och underhåller även verksamhetslokaler och andra fastigheter åt Ovanåkers kommun. Totalt 67 500 kvm verksamhetslokaler förvaltas åt kommunen. Förvaltningsuppdraget särredovisas i resultaträkningen med tillhörande noter. Bolaget har även ett förvaltningsuppdrag åt Alfta Industricenter AB, ägt av Ovanåkers kommun.

Aefabs anställda arbetar med allt ifrån ledning, kundtjänst, administration, service, fastighetsförvaltning, byggnadsteknik, el- drifts- och energifrågor till information och marknad. Största delen av personalen är fastighetsskötare, lokalvårdare och hantverkare. Verksamheten inom bolaget med väsentliga händelser beskrivs under egna avsnitt i årsredovisningen.

Från och med bolagsstämman i maj 2020 är Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB vald revisor med huvudansvarig revisor David Hansen. Lekmannarevisorer valda av kommunfullmäktige är Ulf Odenmyr och Eje Jonsson. Styrelse och revisorer valdes av Ovanåkers kommunfullmäktige i december 2018 och av bolagsstämman i Aefab i maj 2019.

Redovisning och uppföljning enligt ägardirektiv

Samtliga mål enligt ägardirektivet bedöms uppfyllda för 2021.

Ägardirektiv för verksamheten i Alfta-Edsbyns Fastighets AB antogs 2014 av kommunfullmäktige. Ägardirektivet anger ändamålet med bolagets verksamhet samt vilka mål bolaget ska sträva mot. Alfta-Edsbyns Fastighets AB ägs i syfte att på bästa sätt kunna utveckla kommunens attraktivitet för boende och företagande genom att erbjuda ett pris- och kvalitetsvarierat utbud av hyresbostäder samt effektivt utnyttjande av förvaltnings-lokaler och näringslivslokaler. Målet är att bidra till ökad tillväxt, nyföretagande och etablering i kommunen.

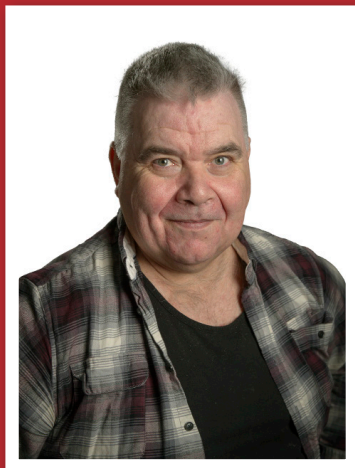
Sammanfattningsvis är följande mål uppställda i ägardirektivet. Verksamheten ska bedrivas utifrån affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer. Soliditeten bör långsiktigt uppgå till mellan 17-23 %. Positiva resultat återinvesteras i verksamheten, alternativt används för att amortera lån för att därigenom uppnå soliditetsmålet. Aefab skall uppnå viss lönsamhet som i ägardirektivet formuleras genom ett avkastningskrav.

Styrelse

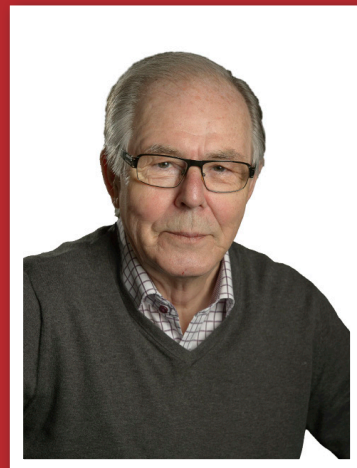
Ordinarie ledamöter:



Mikael Jonsson (m)
ordförande



Bengt Forssén (s)



Ingemar Ehn (l)
vice ordförande



Björn Mårtensson (c)



Ola Östergrens (c)

Ersättare: Bertil Eriksson (kd), Krister Nilsson (m), Sandra Källström (s)

Avkastningskravet definieras som årets resultat efter finansiella poster + värdeförändring i förhållande till eget kapital. Avkastningen bör långsiktigt lägst vara 10 % över en femårsperiod. Borgensavgift utgår för av ägaren garanterat ansvar med 0,3 % (från 2022 uppgår den till 0,25 %) av den årligen utnyttjade delen av kommunens borgenslöfte.

Per 2021-12-31 uppgår av kommunfullmäktige beslutade borgensram till 425 mkr varav 385 mkr utnyttjats. Bolaget ska tillämpa en rättvis och differentierad hyressättning. En hög servicenivå och kvalitet ska leda till att minst 50 % av hyresgästerna ska vara mycket nöjda med sitt boende. Särskilt fokus ligger på trivsel, trygghet, information och service. Kontinuerliga kundundersökningar sker, resultaten visar att målen uppnås. Utfallet följs löpande och åtgärder vidtas vid behov. Hela bolagets förvaltningsprocess ska bygga på miljömässigt hållbar utveckling.

Bolagets styrelse ska i förvaltningsberättelsen utöver vad aktiebolagslagen anger redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det kommunala syftet med densamma och av kommunen uppställda mål.

Bolagets verksamhetsmål följs upp och rapporteras separat till kommunstyrelsen.

Styrelseledamöterna och VD innehar inte uppdrag, andelar eller andra intressen i företag som bolaget har affärsförbindelser med.

Aefabs VD är även VD för Alfta Industricenter AB som också är helägt av Ovanåkers kommun. Under året har bolagets styrelse haft 7 sammanträden. Ränterisker utvärderas löpande, finanspolicy anger hur avrapportering och uppföljning ska ske.

Den interna kontrollen har under året följt planerna. Protokoll översändes löpande till kommunstyrelsen och revisorerna. Uppföljning av verksamhetsmål sker nedan under egen rubrik vilket även rapporteras till kommunstyrelsen enligt kommunkoncernens målstyrning. Rapporteringen sker vid tertialbokslut, delårsbokslut samt vid årsbokslutet.

Affärsplan

För att uppfylla målen enligt ägardirektivet har bolaget en affärsplan som gäller för åren 2019-2022.

Affärsidé

Aefabs affärsidé är att utveckla kommunens attraktivitet för boende och företagande genom att erbjuda ett utbud av hyresbostäder anpassat för flera målgrupper. Vi ska även arbeta för effektivt utnyttjande av kommersiella lokaler, butiker, förskolor och trygghetsboenden.

Vision

Aefab vill ha Sveriges mest nöjda kunder inom de kommunala bostadsbolagen. Vid flytt till regionen ska Aefab vara det första valet bland våra målgrupper. Vi ska bidra till att öka kommunens befolkning genom att både vara ett attraktivt bostadsbolag och en attraktiv arbetsgivare.

Mål

Aefabs mål är att utveckla och förvalta attraktiva boenden i kommunen med personlig service för en levande region.

Vi vill arbeta för en hållbar utveckling för framtida generationer.

Aefab ska arbeta för en bra arbetsmiljö och att medarbetarna ska känna ett helhetsansvar för bolaget och därmed kunderna samt känna att de har ett ekonomiskt ansvar.

Vi ska arbeta för att ge våra hyresgäster stora möjligheter att vara delaktiga i utvecklingen samt få dem att känna ett gemensamt ansvarstagande för kommunen.

Måluppfyllelse

Ovanåkers kommun med koncernbolag tillämpar målstyrning genom balanserade styrkort. Aefab har nio mål fastställda inom perspektiven/inriktningsmålen: arbete och tillväxt, trygghet och lärande, folkhälsa och demokrati samt hållbar och ansvarsfull resursanvändning. Samtliga mål för 2021 bedöms helt eller delvis uppfyllda. Dessa redovisas i kommunens årsredovisning samt i särskild bokslutsrapport till kommunstyrelsen.



Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, mkr	142,4	142,8	142,7	141,6	139,5
Rörelseresultat, mkr	7,9	14,2	11,0	13,1	20,9
Balansomslutning, mkr	519,9	496,4	497,7	464,0	463,2
Direktavkastning, bokförda värden	5,1 %	6,3 %	5,8 %	7,3 %	7,8 %
Soliditet synlig	21,7 %	22,1 %	21,5 %	22,7 %	21,9 %

En utförligare flerårsöversikt redovisas efter balans- och resultaträkningarna med tillhörande noter där även definitionen av nyckeltalen framgår.

Ekonomisk analys

Aefabs övergripande ekonomiska mål är att genom positiva resultat och positiv värdeförändring på fastigheterna förstärka soliditeten och likviditeten.

Resultatanalys 2021

Aefabs övergripande ekonomiska mål är att genom positiva resultat och positiv värdeförändring på fastigheterna förstärka soliditeten och likviditeten. Positiva resultat ger också möjligheter att stå starka kommande år genom att fortsätta finansiera hög andel av investeringar med egna medel samt att framtida underhåll sker med egna tillförda medel utan extern upplåning.

Bolaget arbetar aktivt för att minimera risker såsom räntekostnader, underhåll, uthyrningsvakanser vilket beskrivs närmare under egen rubrik.

Sammanfattningen av 2021 års ekonomiska utfall är ett resultat som inte uppnår uppställda mål beroende på några större engångskostnader som vattenskador i samband med regn och utökad budget för planerat underhåll. Soliditet och finansiering följer budget och planer.

Omvärldsfaktorer

Efter många år med ganska låg inflation och mindre kostnadsökningar för vår bransch ser vi nu riktigt stora pris och kostnadsökningar som både har inträffat och som inträffar. Ingen kan ha undgått ökningarna på trä, metaller, energi, drivmedel med mera.

Kontentan blir att faktorer som påverkar Aefabs kostnader för drift och förvaltning av hyresfastigheterna har ökat eller kommer öka avsevärt. KPI för 2021 hamnade på 4,1 %. Faktorprisindex för byggkostnader hamnade på 7,8 %. Dessa kostnadsökningar påverkar Aefabs verksamhet i hög utsträckning och ställer krav på att dels hyrorna kan

justeras så kostnadsökningarna kan täckas samtidigt som verksamheterna behöver drivas på ett effektivare sätt kommande år. Låneräntorna har under 2021 varit fortsatt låga men höjningar kommer att ske senast under 2023.

Jämfört mot budget redovisas större positiva avvikelser för personalkostnader, 4 096 tkr, (avser främst ersättningar och ej tillsatta vikarier i samband med Corona, lägre kostnader för sociala avgifter), övriga intäkter, 1 450 tkr, (återbetalning AFA försäkring, försäkringsersättningar, 974 tkr), samt räntekostnader 579 tkr.

Negativa avvikelser mot budget redovisas för tillkommande underhåll, 4 578 tkr (takisolering 1 100 tkr, förebyggande mot framtida vattenskador, 700 tkr samt inre underhåll, 2 000 tkr).

Fastighetsskötsel och reparationer har kostat 3 665 tkr mer än budget och beror främst på vattenskador, 2 500 tkr och material fastighetsskötsel, 500 tkr.

Räntekostnaderna är 579 tkr lägre än budget och förklaras av att ränteläget varit fortsatt lägre än budget samt att omsättning av ett lån kunnat ske till lägre nivå än budget.

Årets bokslutsdispositioner är en återföring av överavskrivningar med 900 tkr. Resultat efter skatt uppgår till 1 187,9 tkr och föreslås balanseras i ny räkning. Resultat efter skatt uppgår till 5 956,9 tkr och föreslås balanseras i ny räkning.



Underhåll

Under 2021 har Aefab utfört underhåll på fastigheterna med totalt 24 909 tkr (fg år 22 910 tkr). Jämfört med budget är detta 2 697 tkr lägre.

Av den totala underhållskostnaden fördelas 17 597 tkr som kostnader i resultaträkningen och 7 312 tkr som nya och utbytta komponenter som aktiveras i balansräkningen. Underhållskostnader som redovisas i resultaträkning är 2 697 tkr högre än budget (efter tilläggsbeslut). Utbyte av komponenter understiger budget med 5 788 tkr och förklaras av att stamreoveringar ej utförts i den omfattning som det budgeterats för vilket förklaras av Corona. Nya och utbytta komponenter avser stamreoveringar, fönster- och takbyten. Som underhållskostnad redovisas också etapp 2 på 65Trygg Engmansgården i Alfta där flera lägenheter renoverats under året. Vid årsskiftet är några större underhållsprojekt pågående på grund av försenade leveranser av material.

Uthyrning

Årets hyresintäkter uppgår till 110 496 tkr (109 801 tkr). Kostnader för hyresbortfall för lägenheter har ökat jämfört med 2020 och uppgår till 1 634 tkr (fg år 1 336 tkr). Ökningen förklaras bland annat av att flera lägenheter varit tomma under renoveringar. Vakanser vid årets slut motsvarar cirka 0,3 %, beräknat som uthyrningsbara lägenheter i förhållande till totalt antal lägenheter. Flyttningsfrekvensen är för 2021 22,6 % (fg år 24,8 %).

Investeringar

Årets investeringar uppgår till totalt 25 458 tkr, (fg år 59 792 tkr). Av detta avser 16 351 pågående investering 65Trygg Backa i Edsbyn. Under året förvärvades en fastighet i Edsbyn för 2 086 tkr, detta är det nya bovärdskontoret i Edsbyn. Nya komponenter som redovisas som investering uppgår till 5 555 tkr. Under året har 6 fordon bytts ut, 3 av dessa är köpta och 3 leasas. Jämfört med budget är årets investeringar 15 772 tkr lägre och förklaras av att flera större projekt är pågående vid årsskiftet, totalt följer projekten budget.

Fastighetsvärdering

Under året har en intern värdering skett av bolagets samtliga fastigheter. Till hjälp för denna värdering har marknadsdata inhämtats för drifts- och underhållskostnader samt marknadsmässiga avkastningskrav. Syftena med denna värdering är flera, att få en bekräftelse på att inga nedskrivningsbehov föreligger, att kunna lämna upplysning om detta i årsredovisningen samt att få ett underlag för beräkning av marknadsmässiga nyckeltal. Värderingen sker på fastighetsnivå. Några nedskrivningsbehov har ej identifierats. Totalt sett visar fastighetsvärderingen 2021-12-31 att det bedömda marknadsvärdet överstiger de bokförda värdena. Se mer under noten för byggnader. Under nyckeltals-sammanställningen redovisas marknadsmässiga nyckeltal för soliditet, direktavkastning samt belåningsgrad.

Finansiering

Årets investeringar finansieras via kassaflöde från den löpande verksamheten, 19 690 tkr, nyupplåning med 20 000 tkr samt ingående likvida medel. Likvida medel, likviditet och kassaflöde följer budget. Nyupplåningen är en del av finansieringen av ombyggnaden av två hus på Backa i Edsbyn till så kallat 65Trygg boende. Totalt beräknas denna investering uppgå till 33 000 tkr före investeringsstöd som sökts och beräknas till 5 216 tkr.

Uppföljning av nyckeltal samt en jämförelse med företag inom Allmännyttan

Jämförelsen sker mot medianvärdet för företag i Aefabs storlek (1000-1999 lägenheter) inom Sveriges Allmännyttan (Allmännyttan), belopp inom parentes avser Aefab föregående år.

Belåningsgraden bokförda värden 80 % (75%).

Företag inom Allmännyttan ligger på 80 %. De företag som har lägst skuldsättning har en belåningsgrad på 73 %. Den ökade belåningsgraden förklaras av att nyupplåning skedde under 2021 för att finansiera ombyggnaden 65Trygg Backa som pågår till och med hösten 2022.

Belåningsgrad verkliga värden uppgår till 44% (44 %).

Detta visar långfristiga skulder i förhållande till verkligt värde på fastigheterna. Då det under 2021 varit en positiv värdeförändring på fastigheterna är talet på samma nivå som föregående år trots den nyupplåning som skett. Nyckeltalet redovisas ej för Allmännyttan.

Soliditet, bokförda värden 21,7 % (22,6 %).

Minskningen jämfört med 2020 förklaras av att årets resultat ej bidragit till en ökning av det egna kapitalet med samma andel som balansomslutningen ökat. Nyckeltalet ligger över målet i ägardirektivet. För Allmännyttan uppgår soliditeten till 19,1 %.

Soliditet verkliga värden uppgår till 45,3 % (45,2 %).

Nyckeltalet visar det bokförda egna kapitalet med tillägg för övervärde på fastigheter i förhållande till balansomslutning. Värdeförändringen är för året positiv och förklarar ökningen av nyckeltalet. Inom Allmännyttan uppgår nyckeltalet till 54,4 %.

Likviditet inklusive beviljad kredit uppgår till 121,5 % (82,4 %).

Den ökade likviditeten följer budget och förklaras av att finansiering genom nyupplåning skett av investeringar som färdigställs under 2022. Aefabs likviditet är högre än jämförbara allmännyttiga företag som ligger på 100 %.

Direktavkastning fastigheter, bokfört värde 5,1 % (6,3 %).

För Allmännyttans företag uppgår detta tal till 6,4 %. Talet beskriver driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värden.

Direktavkastning verkliga värden, 2,9 % (3,8 %).

Detta tal beskriver driftsöverskott i förhållande till verkligt värde på fastigheterna. Nyckeltalet har minskat jämfört med 2020 då verkliga värdet på fastigheterna ökat samtidigt som driftsöverskottet har minskat. För Allmännyttan uppgår detta nyckeltal till 3,8 %. Talet tar ej hänsyn till värdeförändringen på fastigheterna.

Underhåll räknat som kr/kvm uppgår för Aefab till 205 kr (209 kr).

Jämförbara företag ligger på 329 kr/kvm i snitt. Nyckeltalet inkluderar även det underhåll som aktiverats som nya komponenter. Även under 2021 har en del underhållsprojekt flyttats fram i tid beroende på Corona och att inga åtgärder utfördes inne hos våra hyresgäster det första halvåret.

Hyresförändringar

Från 1 januari 2021 höjdes hyrorna med 1,0 % och från 1 april 2021 med 1,5 %. På årsbasis motsvarar detta en höjning på 2,14 %. Hyreshöjningen fördelades genom systematisk hyressättning vilket innebär att våra hyresgäster fick en höjning mellan 1 % och 2,14 %. Intervallet beror på lägenhetens hyra i förhållande till den så kallade målhyran. Överenskommen hyreshöjning för 2022 uppgår till 1,85 % från 1 januari. Tillsammans med våra hyresgäster är målet att fortsätta med den modell som innebär att hyreshöjningar kan ske när vi utför standardhöjande åtgärder i lägenheterna. För närvarande ger standardhöjande åtgärder i form av fönsterbyten och stamreoveringar hyreshöjning enligt förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen

Intäkter och kostnader

Totala intäkter uppgår till 144 232 tkr (142 878 tkr) och består till största delen av hyresintäkter och fakturering för utförda förvaltningsuppdrag åt Ovanåkers kommun. Intäkterna specificeras i not 3. Totala kostnader uppgår till 143 623 tkr (136 778 tkr). Största kostnadsposterna avser personal, taxebundna kostnader, underhåll, räntor och avskrivningar. Driftskostnader specificeras i not 7.

Risker i bolagets verksamhet

I den verksamhet som bolaget bedriver är de största riskerna hänförliga till ränteläge, uthyrningsvakanser, elpriser, klimat (uppvärmningskostnad) samt kommande års underhållsbehov.

Vår relativt höga belåning ställer krav på att vi kan säkerställa en för företaget hanterbar räntenivå. Förändringar i räntenivåer på de lån Aefab har är en av de enskilt största riskfaktorerna i bolagets verksamhet. Bolaget använder ränteswappar för att säkra delar av sin exponering för ränterisker. Säkring sker utifrån en helhetssyn vad gäller andel förfall i olika löptidsintervall. Hanteringen sker enligt riktlinjer som är fastställda i bolagets finanspolicy där perspektivet är en långsiktigt säkrad kostnadsnivå för våra räntekostnader.

Per 2021-12-31 är 65 % (69 %) av skulden räntesäkrat. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår till 3,9 år (2,9 år). Snittränta 2021 uppgår till 1,75 %. Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgår till 2,8 år (2,8 år). Låneförfall under 2022 bedöms kunna återfinansieras till nuvarande ränteläge.

Likviditetsplaneringen har som mål att samtliga investeringar förutom nyproduktion helt ska finansieras genom kassaflöde från den löpande verksamheten. För 2022 budgeteras det för positiva kassaflöden som enligt planerna kommer att användas för att finansiera underhåll och investeringar i nya komponenter. Ingen nyupplåning är planerad för 2022.

Då bolagets bostadsbestånd består av hög andel från miljöprogramsåren kommer det att finnas stora underhållsbehov de kommande åren. Riskerna som ska hanteras i samband med detta består av underhållsplanering, finansiering, upphandling, projektledning och hyresgästgodkännande. Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen kommer standardhöjande åtgärder som utförs till nytta för våra hyresgäster att leda till separata hyreshöjningar. Riskerna avseende ökade elpriser ska hanteras.

Under 2021 har upphandling av elkraft skett. Denna upphandling innebär en prishöjning på c:a 11 % jämfört med föregående period vilket får anses som en rimlig höjning i

rådande läge. Upphandlingen gäller till och med 2024-12-31 vilket innebär att priskänsligheten är säkrad tills dess. Förändringar i energiskatter under perioden påverkar bolagets elpris direkt. De risker som rör bolagets uppvärmningskostnad beror dels på om det är avvikelser från SMHIs normalår (budget) samt pris-utvecklingen på fjärrvärme.

Från och med 2019 är Aefab med i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ vilket innebär att Aefab har som mål att sänka energiförbrukningen med 30 % samt bli fossilfria senast 2030. Arbetet med att sänka energiförbrukningen är en del i samband med planeringen av det årliga underhållet.

I samband med nyproduktion finns risken att produktionskostnaden överstiger värdet vilket kan leda till nedskrivningar som belastar årets resultat. Nedskrivningsbehov prövas årligen.

Bolaget arbetar löpande med internkontroll. Syftet med internkontroll är att säkerställa att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt, att budget och ekonomisk rapportering sker på tillförlitligt sätt samt att lagar och regler efterlevs. Internkontrollplan upprättas för varje år och fastställs av styrelsen. Arbetet sker i det för kommun-koncernen gemensamma systemet Stratsys och följs årligen upp av styrelsen samt rapporteras till kommunstyrelsen. Inga väsentliga avvikelser noteras för 2021. Mindre avvikelser har åtgärdats löpande.

Känslighetsanalys

Hur bolagets resultat påverkas vid en förändring av:

Hyresnivå bostäder	1 %	+/- 1,0 mkr
Vakansgrad	1 %	+/- 1,0 mkr
Taxebundna kostnader	1 %	+/- 0,3 mkr
Räntekostnader	1 %	+/- 3,4 mkr
Drift- och underhåll	1 %	+/- 0,5 mkr

Våra verksamheter 2021

BYGG & UNDERHÅLL



Att sköta om våra fastigheter så att de håller så länge som möjligt, och samtidigt tänka framåt och bygga för framtiden – det är våra viktigaste uppgifter. En stor andel av våra fastigheter är byggda på 1960- och 1970-talet och om vi ska bibehålla husens värde – och ge dem en lång livslängd – gäller det att sköta om dem. För att göra det på bästa sätt är det viktigt att göra det rätta underhållet när det är aktuellt i tid och alltid hålla oss i fas med de behov som finns.

Planerat underhåll är det klart största arbetet vi gör. Eftersom pandemin fortsatt har satt sina spår i vår verksamhet har vi fått ändra vår ursprungliga planering. Bland annat har våra entreprenörer inte kunnat leverera material till de fönsterbyten som var tänkta till två områden i Edsbyn under 2021. Detta arbete kommer att påbörjas 2022 istället.

Under året har vi fokuserat på att göra underhållsarbeten som inte kräver att vår personal befinner sig inne i hyresgästernas lägenheter. Det har bland annat inneburit takbyten på Oldanielsgatan, som förlänger fastigheternas livslängd, förebygger skador och höjer värdet på husen.

Som en del i vårt arbete med att minska energibehovet har dessutom tilläggsisolering av tre vindar på Oldanielsgatan utförts.

Vidare har vi bytt ut 32 lägenhetsaggregat på Sunnangården i Alfta. Under tiden restaurangen på Sunnangården höll stängt sattes det in ett nytt ventilationsaggregat som betjänar restaurangen och receptionen.

På Sunnangården och Timotejvägen har det även påbörjats ommålningar utvändigt av träfasaden.

I både Alfta och Edsbyn har vi gjort många satsningar på markarbeten och framför allt asfalteringsarbeten.

Stamreoveringarna som lades på is under 2020 återupptogs på Medborgaren i Edsbyn i slutet av september.

Förutom det planerade underhållet har vi fått genomföra större satsningar på Sunnavägen på grund av översvämningarna i somras, då vatten forsade in i de tio lägenheterna. Lägenheterna fick totalreoveras för att få bort all fukt och alla hyresgästerna fick ersättningsboenden under tiden.

Vi har även projekterat och upphandlat för ett nytt Trygghetsboende i Edsbyn - 65Trygg Backa. Där kommer vi, när allt står färdigt, kunna erbjuda 31 lägenheter av olika typer. Två huskroppar byggs om och en tredje huskropp byggs om till gemensamhetslokaler. De tre byggnaderna kommer att knytas ihop till en enda enhet, vilket gör att hyresgästerna kommer att kunna förflytta sig inomhus mellan de olika huskropparna. Detta blir fräscha lägenheter i en ny boendeform som på ett bra sätt möter den äldre delen av kommunens befolkning. Bygget beräknas vara klart för inflyttning september 2022.

Våra hyresgäster ska känna sig trygga i sina lägenheter och på sina områden. De ska även känna sig trygga med att få ett bra bemötande i sina kontakter med oss.



Alfta-Edsbyns Fastighets AB - Årsredovisning 2021

DRIFT & FASTIGHETSSKÖTSEL



Våra hyresgäster ska känna sig trygga i sina lägenheter och och de ska även känna sig trygga med att få ett snabbt och bra bemötande i sina kontakter med oss. Att ha kontinuerliga samtal med Hyresgästföreningen och att de boende ska känna att de har inflytande är viktigt för oss. Under året har vi haft träffar med hyresgästerna både i Alfta och Edsbyn där vi bland annat har gjort en så kallad Trygghetsrond. Vi pratar med hyresgästerna om den yttre miljön, vad de saknar och vad de vill att vi gör för dem. Det kan handla om lampbelysning, trygghet eller något i växtligheten som kan orsaka skador.

Det stora arbetet med brandskydd vi inledde under 2020 har fortsatt under 2021. Att vi byter ut batterier och ersätter trasiga brandvarnare utan kostnad hos många hyresgäster, betyder mycket för brandsäkerheten. Arbetet kommer att fortsätta under 2022 då vi även planerar in "familjedagar" med temat Brandskydd.

På området Ängen i Alfta har vi upplåtit mark för att skapa ett biosfärområde. Under hösten sattes arbetet igång med att skapa en äng och förhoppningsvis kommer ängen att vara rik på blomster redan sommaren 2022.

Bakom initiativet står Biosfärområde Voxnadalen som bland annat har till uppdrag att utforska idéer om hur vi både kan bruka och bevara naturens ekosystemtjänster i en hållbar relation mellan människa och natur.

Under året har vi även byggt upp och säkerställt sortering av våra sopor på våra fastighetsgårdar. Vid rivningsjobb vid exempelvis stamrening kör vi ut traktorskopor som ställs utanför det hus där det renoveras. I dessa skopor sorterar våra snickare sortera plastmattor och betong och annat material och sedan kör utomhusgruppen det till våra containrar. På detta sätt har vi minskat våra kostnader och är en samtidigt själva förebilder i sophantering.

Vi har även trots pandemin, kunnat utföra en del ommålningsarbeten på våra skolor och förskolor.

Arbetet med att förnya våra lekplatser fortgår och två personer i vår utegrupp har även gått en utbildning i hur man besiktat och lagat lekplatser, så inte nya fel uppstår. Besiktningen utförs varje år för att se till att det inte finns ställen där barnen kan fastna i med en tröja eller ett finger, vilket skulle kunna åsamka dem mycket skada.

ENERGI & TEKNIK



Vi har under 2021 haft ett kontinuerligt energibesparingsarbete i både stort och smått på flera av våra områden. En del i vårt arbete är att byta ut äldre belysning mot LED-belysning i utemiljöerna och i allmänna utrymmen som tvättstugor, trapphus och källare. Detta gör vi dels för att sänka elförbrukningen och servicekostnaden, men även för att öka tryggheten för våra hyresgäster.

En annan fördel med att byta ut armaturen är att vi minskar brandrisken då blinkande lampor och heta ljuskällor försvinner. Kompletta elrenoveringar av lägenheter görs kontinuerligt i samband med stambyten och vid tillfällen när lägenheter står tomma.

En annan energisparande åtgärd är att vi bytt ut takfläktar mot andra mer effektivare fläktar. Dessa nya fläktar gör att väldigt lite energi går förlorad som värme. Energiförbrukningen och miljöpåverkan hålls på en lägre nivå jämfört med de äldre fläktarna.

Arbetet med att sätta upp elbilsaddare har påbörjats och just nu har vi nio laddplatser för hyresgästerna. Vi har under 2021 inventerat våra områden för att nu under 2022 börja sätta

upp laddstolpar på våra områden för att underlätta för våra hyresgäster att köpa elbilar. Vi förväntar oss sätta upp ett 40-tal laddplatser nästa år.

För att rena och skydda våra värmesystem och få ett bättre flöde i anläggningen har vi installerat elektromagnetisk rening på Medborgaren i Edsbyn. Detta innebär även en besparing på sikt genom minskade kostnader för drift och underhåll. Termostater har bytts ut i flera lägenheter och källare och vi gör även kontinuerliga radonmätningar i några av de hus vi har kvar att göra eventuella åtgärder i. Vi har även under året färdigställt samtliga energideklarationer.

Ett nytt digitalt system sattes i drift i juni 2021 för att förbättra vårt systematiska brandskyddsarbete. Syftet med detta är att strukturera upp kontrollerna för att hitta och rapportera brister i brandskyddet genom ronderingar av kommunens fastigheter. Kvartalsprov har utförts på samtliga brandlarm för att säkerställa att det fungerar när det behövs vid en verklig brand.

För oss på Aefab är
det viktigt att se framåt
och göra noggranna
analyser över var och på
vilket sätt vi kan göra
energibesparingar för
bästa effekt.



FÖRVALTNINGSUPPDRAG OVANÅKERS KOMMUN

Att förvalta och underhålla kommunala lokaler och fastigheter är ett stort ansvar, och ett uppdrag vi lägger stor vikt vid att sköta på allra bästa sätt. Även i år har energispar varit ett stort och viktigt arbete.

På Knåda skola genomfördes en stor entreprenad i somras. Flispannan för uppvärmning av fastigheten har demonterats, det har borrats för bergvärme i fastigheten och installerats bergvärmepumpar. I samband med detta byttes även ventilationen för skolköket och matsalen ut. Det nya ventilationsaggregatet är det första av denna typ för oss och är ett så kallat delat aggregat, vilket betyder att vi har möjlighet att återvinna värmen.

Vi har varit delaktiga med tekniska lösningar i renoveringen av Alfta skola genom diskussionsgrupper och möten. Det har varit värdefullt för oss att vara med i detta arbete eftersom vi står för underhållet på skolan.

På Celsiusskolan har vi kompletterat med skumsläckare istället för pulversläckare ute i korridorer för att förhindra eventuellt kostsamma saneringar vid användning av släckare i syfte att sabotera.

I vårt arbete med brandskydd har vi tagit fram brandskyddsbeskrivningar på några skolor där det krävs en del arbete för att åtgärda brister.

När åtgärder är gjorda så skall dessa beskrivningar göras om till brandskyddsdocumentationer. En plan finns för att alla fastigheter som saknar brandskyddsdocumentation skall ha en sådan.

På Celsiushallens bad har det gjorts åtgärder för att minimera fukt på vinden. Det har fuktspärrats, isolerats och bytts ut ventilation av vindsutrymmet. Vi har även skött demonteringen av anslutningarna till el, vatten och fjärrvärme av Celsiusskolans före detta låg- och mellanstadium inför rivningen av fastigheten.

På flera skolor och kommunala fastigheter har belysningsbyten utförts både ute och inne till nya energisnåla LED-belysningar. Dessa åtgärder ger förutom brandrisken med blinkande lysrör och heta halogenlampor, minskad elförbrukning, bättre arbetsmiljö och servicen med att byta ljuskällor minskar väsentligt på sikt.

En stor framtida utmaning när det kommer till belysning är att T8-lysrör inte längre kommer att sättas till marknaden 2023.

Kommunala fastigheter

Kommunhuset	Celsiusskolan	Voxnadalens gymnasium	Gyllengården
Hotell Gästis	Rotebergs skola	Bergska villan	Brandstation, Edsbyn
Folkets Hem	Knåda skola	Öjestugan	Kommunförrådet
Bussterminalen	Viksjöfors skola	Sörgården	Celsiushallen
Polis- o brandstation Alfta	Lillboskolan	Furan	Alfta sim- o sporthall
Hälsocentralen, Alfta	Alftaskolan	Nordanäng	Södra skolan
Biblioteket, Edsbyn	Runemoskolan	Stenabro förskola	Näskullen



KLIMATINITIATIVET

Vi anslöt oss till Allmännyttans Klimatinitiativ med målsättningen att spara 30 procent mer energi till 2030 jämfört med 2007. Det målet har vi fortsatt sträva mot även under 2021.

Därför sker ett arbete kontinuerligt med att byta belysning från äldre ljuskällor till LED, installera energieffektiva motorer till fläktar och pumpar, tilläggsisolera vindar, byta fönster, installera snålspolande kranar samt att arbeta med människors beteenden och levnadsmönster genom olika aktiviteter och utbildningsinsatser, byggnationer samt val av byggnadsmaterial. När företaget projekterar ombyggnationer eller nyproduktion tas hänsyn till energiförbrukning, val av material och hur arbetet ska på effektivast sätt bedrivas. Beräkningar genomförs för att optimera byggprojekt så att dessa blir energismarta, miljömässiga och ekonomisk hållbara.



INFORMATION & MARKNAD

Att bibehålla hyresgästernas förtroende för oss, ha en bra kontakt med hyresgästerna och på olika sätt öka trivselen och tryggheten på våra områden – det är ett av de viktigaste syftena med vår kommunikation.

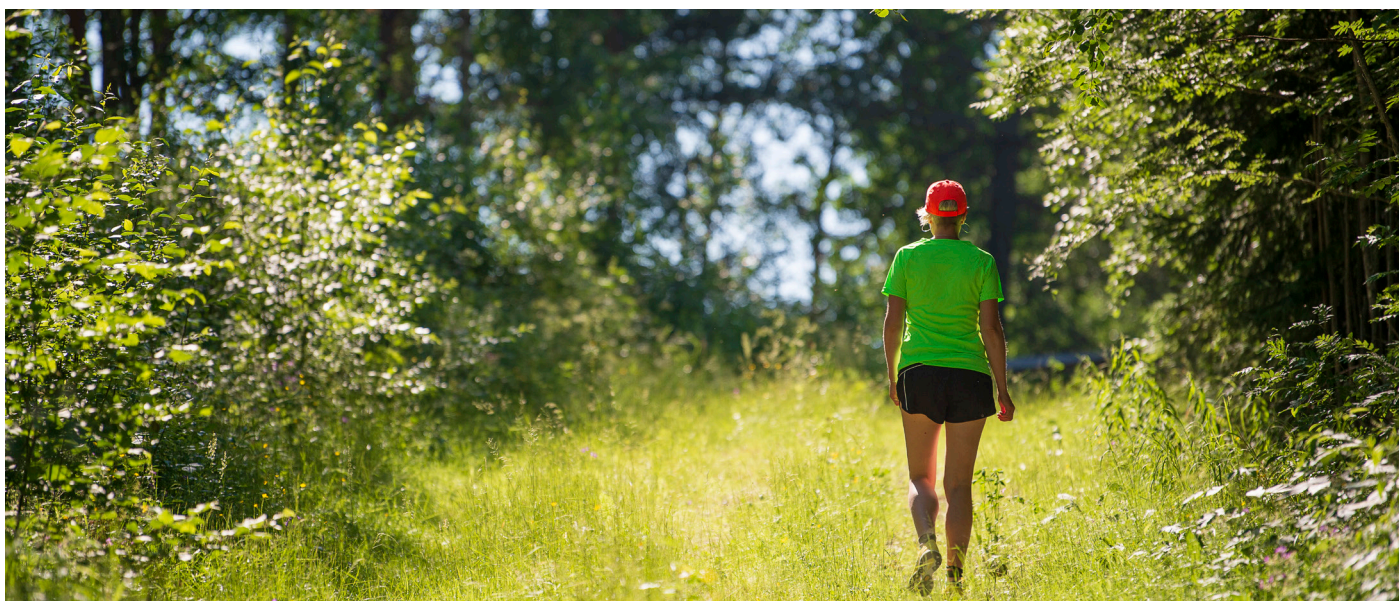
Sommarens översvämningar krävde en stor informationsinsats. Vi informerade löpande via hemsidan, knackade dörr och delade ut informationsblad. I höst har vi jobbat förebyggande med att både via hemsidan och nyhetsbrev få ut information kring vilket ansvar hyresgästerna själva har gällande sitt boende.

Snart har vi ännu en kanal ut till våra hyresgäster genom en SMS-tjänst som kan integreras i vårt nya fastighetssystem. Denna tjänst gör att vi snabbt kan nå ut med information till våra hyresgäster vid akuta situationer. I och med begränsningarna för blivande hyresgäster att gå på visning i vårt nya 65Trygg-boende på Engmangårdarna fick vi hitta nya lösningar för att nå ut till potentiella hyresgäster. Vi producerade en film som visade insidan av Engmangårdarna och innehöll en intervju med vår HR-chef Elin som berättade om boendeformen 65Trygg. Filmen finns att se på vår hemsida och har även använts som reklam i lanseringen av 65Trygg Backa.

Genom Aefabs brandskyddsgrupp ser vi till att fortsätta hålla brandskyddsfrågor aktuella och fortsätter utveckla vårt arbete med brandsäkra fastigheter. Flertalet artiklar om brandskydd har publicerats löpande på hemsidan, i nyhetsbrev samt vår Facebook-sida. Vi informerade bland annat om brandfaror i köket, hur du sköter din brandvarnare, hemförsäkringar och förvaring av brandfarliga vätskor.

I vårt arbete med att förbättra vår interna kommunikation och information till våra hyresgäster tillsattes i juni en referensgrupp. Gruppen består av representanter från alla arbetsgrupper på Aefab med regelbundna träffar.

Vi blev under året huvudsponsorer till Hittaut Ovanåker. Hittaut ger alla en möjlighet att komma ut i naturen, upptäcka nya platser i sitt eget närområde och på ett enkelt och prestigelöst sätt få in mera rörelse i vardagen. Vi hoppas att det här kan leda till att ännu fler som bor hos oss på Aefab blir nyfikna och inspirerade till att delta i år.



BOSTADSMARKNADEN I KOMMUNEN

I kommunens översiktsplan och i den bostadspolitiska strategin står bland annat att målet är att ge förutsättningar för att skapa bostadsmiljöer som passar alla. Man utgår då från befolkningsstrukturen och ökad befolkningstillväxt.



Tittar vi på en prognos från Region Gävleborg kommer vi vara cirka 100 personer fler om 5 år och konstaterar samtidigt att Aefab har en mycket viktig roll med att skapa rätt boende. Frågan om vad som är rätt boende är svår att bedöma, men ser vi till kostnadsutvecklingen så måste vi göra allt för att bygga billigt, kanske mindre och mer energisnålt.


Vi har i kommunen en medelålder på 45,5 år där rikssnittet ligger på 41,4 år. Befolkningen bor till 66 procent i tätort där snittet i Sverige är 88 procent. Vi kan möjligen göra den ovetenskapliga analysen att då vi är många äldre och bor mer på landsbygden bör vi vilja bo enklare, bekvämare och närmare samhällsservice. Därför har vi påbörjat vårt andra +65 boende på Backa i Edsbyn med 31 lägenheter. När det är färdigt har vi tillfört kommunen 93 trygghetsboenden på några år.

I skrivande stund ser vi att intresset är stort för de nya Backalägenheterna och vi har redan påbörjat planeringen för nästa byggprojekt som troligen blir på Perersvändan i Edsbyn. Många av de som visat intresse bor i villor just nu, vilket lutar åt att vi högst troligt har ett antal villor som blir till salu under året, som i sin tur ger möjligheter för barnfamiljer att få lämpligt boende.

När de 31 lägenheterna på Backa står klara har vi tillfört 130 nya lägenheter sedan kommunens översiktsplan blev klar år 2017, vilken har en målsättning om 100 nya lägenheter och 50 trygghetsboenden till år 2030. Vi ligger alltså långt före planen men med en större fördelning mot trygghetsboende. Det har hittills varit rätt strategi då vi i princip har allt uthyrt. Förutom dessa boenden har vi tillfört 26 lägenheter för LSS-boende och boende för psykisk rehabilitering. Sammantaget alltså 156 lägenheter på fyra år.

Under 2021 hyrde vi ut 235 lägenheter, vilket är ungefär 20 lägenheter per månad och hamnar på samma nivå som tidigare. På varje uthyrningsobjekt är det nu 8 sökande mot 10 förra året och antalet köddagar har sjunkit från 651 till 603 dagar. Parametrarna visar på ett något minskande uthyrningstryck än tidigare, men det viktigaste är dock att de flesta av lägenheterna, det vill säga 99 procent är uthyrda.

Det mesta pekar i rätt riktning, fler innevånare, mer lägenheter och villor blir till salu. De enda orosmolnet är de ökande kostnaderna. Både byggprisindex och energiindex har ökat dramatiskt, vi får hoppas att det till viss del är tillfälliga ökningarna och att vi får en mer sansad prisbild under året.



Mer jobb under pandemin visar mer någonsin hur viktig lokalvården är för såväl kommunal verksamhet som i samhället i stort.

LOKALVÅRD

Förra året skrev vi om rådande Coronapandemi och upphandlingen av lokalvård där vi blev tilldelade fem av sju delområden att utföra lokalvård i Ovanåkers kommuns verksamheter. Så här ett år senare kan vi konstatera att vi fortsatt lever i en pandemi och att vi har mer lokalvård än tidigare.

År 2021 har likt föregående år präglats till stor del av pandemin och dess följder med restriktioner, rekommendationer och mycket arbete. I och med tilldelningen i ovan nämnd upphandling kunde vi både behålla all vår personal och samtidigt rekrytera och utveckla vår verksamhet, riktigt roligt och spännande!

I motsats till många andra yrken har lokalvården i samband med pandemin fått mer jobb. Många verksamheter har insett vikten av fräscha och rena lokaler och lokalvården som yrke har generellt fått högre status i vårt land

Trots pandemin har vi försökt hitta vägar till vidareutveckling och vi har vidareutbildat oss i professionell lokalvård PRYL, uppdaterat oss i en kurs om ergonomi samt läst självledarskap under 5 månaders tid.

Några i personalen har gått i pension, vi rekryterar nytt och bygger vidare på ett starkt lag för framtiden.

PERSONAL & ORGANISATION

Personalen är kärnan i vår verksamhet och arbetet har präglats av att bibehålla en så god arbetsmiljö som möjligt för våra anställda.

Även detta år har präglats mycket av att försöka bibehålla en så god arbetsmiljö som möjligt för all personal under rådande Coronapandemi.

Vi har arbetat mycket med rutiner för smittsäkert arbete, skyddsmaterial i olika former och handlingsplaner för sjukfrånvaro.

Gällande just sjukfrånvaro ligger statistiken för år 2021 över vår önskade nivå (snittet för fastighetsbranschen år 2020: 4,8%), detta härleder vi just till pandemin och effekterna av denna. År 2021 hade vi en total sjukfrånvaro på 7,02%.

Att sjukfrånvaron legat på en hög nivå hos oss under de två senaste åren är inget unikt, vi analyserar självklart resultatet men fokuserar på att bibehålla och utöka vårt arbete med en god arbetsmiljö.

Att undersöka hur vår personal mår och trivs på sin arbetsplats är viktigt för oss. Ett led i att arbeta med vår arbetsmiljö är att vi från och med 25e januari 2022 kontinuerligt kommer att undersöka våra medarbetares arbetsmiljö och hälsa i arbetet via en digital systemlösning för medarbetarundersökningar och så kallade pulsmätningar.

Utöver medarbetarenkät genomförs årligen medarbetarsamtal, lönesamtal, arbetsplatsträffar och olika gruppmöten för att hålla god kommunikation och fånga upp arbetsmiljöaspekter och trivsel hos medarbetarna



Nu hoppas vi att 2022 är året då pandemin lättar!



HÅLLBARHET

Hållbarhet handlar om långsiktigt fungerande lösningar, handlingar och arbetssätt utifrån både sociala, ekonomiska och ekologiska faktorer. Med det sagt - flera stora och viktiga aspekter i allt vi gör.

Vi arbetar kontinuerligt med hållbarhet, några saker som tydligt speglar detta i vårt dagliga arbete är Klimatinitiativet och arbetsgruppen som ständigt utvecklar och stämmer av vårt arbete med att minska vårt klimatavtryck i form av energiförbrukning och fossila utsläpp.

Hållbarhetsgruppen är en annan arbetsgrupp som under 2021 genom en intern enkät kartlagt hur vår egen personal upplever vårt hållbarhetsarbete idag, vad som upplevs saknas samt förslag och idéer framåt.

All personal har också, på uppdrag av hållbarhetsgruppen, tillsammans med respektive chef genomfört en utbildning i ekologisk hållbarhet för medarbetare inom fastighetsbranschen. Framåt är nu målet att engagera och implementera olika sätt att utöka vårt arbete med hållbarhet i våra bostadsområden.

Ovanstående är utdrag ur vårt ekologiska ansvar men där - och i allt vi gör, ryms självklart vårt lika viktiga sociala och ekonomiska ansvar. I allt vi gör ska dessa delar samspela för bästa möjliga resultat nu och för framtiden.

TANKAR OM FRAMTIDEN

Efter ett speciellt år är det dags att blicka framåt. Hur ser framtidens Ovanåkers kommun ut – och vad behöver kommunens invånare? Det är frågorna vi behöver ställa oss.

Det är lika bra att börja med det negativa. Då menar jag inte det som händer i Ovanåker utan det som sker i vår omvärld. Pandemin fortgår, Ryssland hotar med invasion, vi har klimatförändringar, höga elpriser, ökade drivmedelspriser med mera. Ja, det är lätt att bli nedstämd av dessa hot. Men om vi hoppas politiker och ledare i vår värld tar sitt ansvar så ska vi på Aefab försöka verka i vår, lite mindre verklighet som finns i Ovanåkers kommun.

Grunden för en stabil kommun är sysselsättningen. I Ovanåker är arbetslösheten lägre än rikssnittet och stora industrier ropar efter arbetskraft. En expanderande industri kräver att samhället fungerar med infrastruktur, sjukvård, samhällsservice och boende. Om företagen skall kunna attrahera och anställa måste boende ordnas och här kommer naturligtvis Aefab in i bilden. Även personer utan arbete måste naturligtvis bo, men om fler anställs och vill flytta hit innebär det ett ökat boendetryck.

Vi planerar hela tiden för ökat boende, +65Backa byggs just nu och vi planerar för att bygga på Perersvåndan i Edsbyn. Efter det finns ytterligare detaljplanelagda områden som är klara att bebygga. Både Aefab och kommunen planerar för framtiden genom att i god tid ha olika planer klara.

Vi arbetar även intensivt med klimatfrågan. Energiförbrukningen går ned i våra fastigheter, vi byter till elbilar, tankar HVO-diesel. Elbilsaddning är minst sagt aktuellt och vi har under året satt upp ett antal laddare. Under 2022 kommer vi att göra en stor satsning på 30-40 laddare på olika platser i Alfta och Edsbyn.

Om nu min inledning var negativ så hoppas jag ni avslutningsvis tar med er allt det positiva som sker hos Aefab och i kommunen.



Alfta-Edsbyns Fastighets AB - Årsredovisning 2021

Eget Kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	8 000,0	3 869,3	92 508,1
Årets resultat			1 187,9
Vid årets slut	8 000,0	3 869,3	93 696,0

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (belopp i kronor):

Balanserade vinstmedel	92 508 130,11
Årets resultat	1 187 910,87
Summa	93 696 040,98

Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande vinstdisposition:

Balanseras i ny räkning **93 696 040,98**

Bolagets resultat och ställning framgår av bifogade resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

(belopp i tkr)	Not	2021	2020
Nettoomsättning	2, 3	142 405,1	142 864,6
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4,5,6,7	-96 792,0	-89 927,8
Underhållskostnader	8	-18 579,1	-18 651,8
Fastighetsskatt		-1 026,5	-1 277,9
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-17 266,5	-16 653,6
Summa fastighetskostnader		-133 664,1	-126 511,1
Bruttoresultat		8 741,0	16 353,5
Övriga rörelseintäkter	9	1 827,5	13,0
Centrala administrationskostnader		-2 661,8	-2 159,2
Rörelseresultat		7 906,7	14 207,3
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	38,0	63,7
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	71,6	43,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-7 297,2	-8 107,2
Resultat efter finansiella poster		719,1	6 207,4
Bokslutsdispositioner	13	900,0	1 070,0
Resultat före skatt		1 619,1	7 277,4
Skatt på årets resultat	14	-431,2	-1 320,5
Årets resultat		1 187,9	5 956,9

Balansräkning

(belopp i tkr)	Not	2021	2020
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	448 549,3	454 551,8
Inventarier verktyg och installationer	16	11 919,0	12 777,5
Pågående ny- till- och ombyggnader	17	20 863,9	8 486,1
Summa materiella anläggningstillgångar		481 332,2	475 815,4
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	513,1	500,7
Summa finansiella anläggningstillgångar		513,1	500,7
Summa anläggningstillgångar		481 845,3	476 316,1
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Råvaror och förnödenheter		136,8	147,2
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 577,1	2 454,2
Hysesfordringar		148,9	95,4
Aktuella skattefordringar		1 616,3	1 410,4
Övriga fordringar	29	11,0	92,3
Koncernkonto Ovanåkers kommun		28 335,8	11 442,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 264,1	4 434,2
Summa kortfristiga fordringar		37 953,2	19 928,6
Summa omsättningstillgångar		38 090,0	20 075,8
Summa tillgångar		519 935,3	496 391,9

Balansräkning

(belopp i tkr)	Not	2021	2020
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	8 000,0	8 000,0
Reservfond		3 869,3	3 869,3
Summa bundet eget kapital		11 869,3	11 869,3
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		92 508,1	86 551,2
Årets resultat		1 187,9	5 956,9
Summa fritt eget kapital		93 696,0	92 508,1
Summa eget kapital		105 565,3	104 377,4
Obeskattade reserver	22	9 046,0	9 946,0
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner		2 106,0	2 134,0
Avsättning för uppskjuten skatt	23	3 651,6	3 438,7
Summa avsättningar		5 757,6	5 572,7
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	360 000,0	340 000,0
Summa långfristiga skulder		360 000,0	340 000,0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 756,9	14 118,9
Övriga skulder		8 826,4	6 802,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	17 983,1	15 574,1
Summa kortfristiga skulder		39 566,4	36 495,8
Summa eget kapital och skulder		519 935,3	496 391,9

Kassaflödesanalys

(belopp i tkr)	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	27	719,1	6 207,4
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	17 486,8	16 599,4
Betald skatt		-381,8	-320,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		17 824,1	22 486,4
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		10,5	-31,6
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-1 215,7	2 327,8
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		3 070,6	-3 043,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19 689,5	21 739,0
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-22 783,4	-21 516,4
Försäljning av anläggningstillgångar		0,0	384,7
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		-12,4	30,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-22 795,8	-21 101,4
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av nya lån		20 000,0	0,0
Amortering		0,0	-4 000,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		20 000,0	-4 000,0
Årets kassaflöde		16 893,7	-3 362,4
Likvida medel vid årets början		11 442,1	14 804,5
Likvida medel vid årets slut		29	28 335,8

Noter

(belopp i tkr)

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokförings-nämndens allmänna BFNAR 2012:1 (K3). Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Jämfört med föregående år är det inga förändringar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Låneutgifter som kan hänföras till inköp av materiell anläggningstillgång som tar betydande tid att färdigställa inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet på byggnader till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. Bolaget har fastställt riktlinjer för när tillkommande utgifter ska aktiveras. För att aktiveras ska beloppet vara väsentligt varvid ett av följande kriterier ska uppfyllas. Beloppet ska överstiga fyra basbelopp, (2021, c:a 190 tkr), eller överstiga 5 % av byggnadens bokförda värde eller avse ett utbyte av minst 25 % av den aktuella komponenten.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Bolaget tillämpar komponentavskrivning. Detta innebär att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden fördelat på olika komponenter. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod. Bolaget har valt att dela in byggnaderna i olika komponenter med underkomponenter. Avskrivningarna av olika komponenter varierar beroende på antagen nyttjandeperiod. Komponenterna har olika bedömda nyttjandeperioder enligt följande:

Byggnadskomponent Livslängd

Stomme och grund	70-90
Fasader	40-50
Yttertak	30-50
Installationer	20-40
Fönster	30-40
Stambyten	30-50
Hiss	25-35
Restpost	40-60
Badrum med inredning	25-30
Kök med inredning	25-30

När komponenter i framtiden bytts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten, och den nya komponenten aktiveras med ny avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider har tillämpats för övriga anläggningstillgångar:

Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år

Nedskrivning av fastigheter

När det bokförda värdet överstiger bedömt marknadsvärde ska nedskrivning ske. Prövning sker i samband med varje årsbokslut. Tidigare års gjorda nedskrivningar prövas varje år. Om behov av en nedskrivning inte längre föreligger sker återföring som redovisas över resultaträkningen. Bolaget har under december 2020 gjort en intern värdering av fastighetsbeståndet, se vidare not 15.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget

blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Ersättningar till anställda

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld. Planer, för vilka pensionspremier betalas, redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Redovisning av intäkter

Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Bolaget redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp) om bolaget får ersättningen i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasing-perioden.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas avseende aktuellt år samt justeringar från tidigare år. Värdering av skatteskuld sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade (21,4 % för 2020).

Uppskjutna skatter

Skillnader finns mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på bolagets fastigheter. De skattemässiga värdena är högre beroende på att ej avdragsgilla nedskrivningar har skett i redovisningen. Uppskjuten skattefordran och avsättning för uppskjuten skatt redovisas med 20,6 % (bolagsskatt från och med 2021) av skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde.

Not 2, Inköp och försäljning mellan koncernföretag i Ovanåkers kommunkoncern

Av bolagets nettoomsättning avser

försäljning till:

	2021	2020
Ovanåkers kommun	40 299,3	43 118,1
Alfta Industricenter AB	3 013,8	2 608,9
Helsing Net Ovanåker AB	262,0	101,1
Helsing Vatten AB	321,7	233,8
Summa	43 896,8	46 061,9
Andel av total nettoomsättning	30,8 %	32,2 %

Av bolagets inköp avser inköp från:

Ovanåkers kommun	7 682,8	7 630,2
Alfta Industricenter AB	42,5	0,0
BORAB	3 643,9	3 415,5
Helsing Net	54,0	60,4
Summa	11 423,2	11 106,1
Andel av totala inköp	9,8 %	10,0 %

Som koncernföretag redovisas företag som ingår i Ovanåkers kommuns koncernkonsolidering.

Not 3, Nettoomsättning

	2021	2020
Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt		
Bostäder	98 864,0	97 803,6
Lokaler	10 580,2	10 717,7
Garage	1 497,4	1 458,9
P-platser, motorvärmare	1 464,8	1 471,0
Bränsleavgifter	254,5	300,2
Övriga hyresintäkter	588,6	659,9
Summa	113 249,5	112 411,3
Avgår outhyrda objekt och hyresrabatter		
Bostäder	-1 634,1	-1 335,6
Lokaler	-164,9	-202,6
Garage	-149,0	-79,6
P-platser, motorvärmare	-488,1	-551,9
Lämnade hyresrabatter	-317,6	-440,5
Summa	-2 753,7	-2 610,2
Summa hyresintäkter	110 495,8	109 801,1
Förvaltningsuppdrag	28 131,6	29 211,9
Utförda tjänster	3 475,3	3 673,8
Aktiverat arbete	302,4	134,6
Övriga intäkter	0,0	43,2
Summa nettoomsättning	142 405,1	142 864,6

Not 4, Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2021	2020
Revisionsuppdrag, PWC	-67,4	-76,5
Skatterådgivning, PWC	-11,8	-42,6
Summa	-79,2	-119,1

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter.

Not 5, Operationell leasing

	2021	2020
Förfaller till betalning inom ett år	-463,0	-100,0
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	-799,0	-236,0
	-1 262,0	-336,0
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	-274,6	-185,6

De leasingavtal som finns i bolaget är leasing av städmaskiner, kopiatorer och kaffeautomater.

Bolagets hyresintäkter består till 90 % av bostäder med en uppsägningstid på 3 månader samt 10 % av lokaler där avtalstiderna varierar från tillsvidare med 9 månaders uppsägning till 15-åriga avtal.

Not 6, Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelsen

	2021	2020
Medelantalet anställda	68	66
Varav män	29	28
Varav kvinnor	39	38
Redovisning av könsfördelning i företagsledning		
Styrelse, andelen kvinnor	0 %	0 %
Övriga ledande befattningshavare	20 %	20 %
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	-1 280,3	-1 312,3
Övriga anställda	-25 145,1	-24 692,7
Summa löner och andra ersättningar	-26 425,4	-26 005,0
Sociala kostnader	-10 698,7	-10 232,8
(varav pensionskostnader)	(-2 471,0)	(-2 932,9)

Av företagets pensionskostnader avser 372,9 tkr företagets VD (fg år 373,7 tkr).

Till bolagets VD utbetalas lön i 3 månader vid uppsägning från bolagets sida.

Vid VD:s egen uppsägning utbetalas lön i 3 månader.

Not 7, Driftskostnader

	2021	2020
Reparationer	-7 048,5	-4 261,4
Fastighetskötsel	-14 954,8	-13 823,8
Uttagsskatt	-2 411,3	-2 516,1
Teknisk tillsyn	-1 073,1	-938,5
Vatten	-4 791,1	-4 654,5
El	-3 232,6	-3 007,0
Sophämtning	-3 118,0	-3 155,5
Uppvärmning	-15 338,2	-14 061,1
Riskkostnader	-906,7	-926,1
Lokal fastighetsanknuten administration	-8 119,0	-8 858,1
Basutbud TV	-899,6	-1 001,4
Hyresgästmedel	-418,5	-361,8
Lokalkostnader egen verksamhet	-1 106,3	-804,8
Förbrukningsinventarier	-759,5	-662,1
Dataprogram och IT-tjänster	-2 252,4	-1 648,0
Post och tele	-247,6	-207,8
Kostnader för transportmedel och frakter	-1 227,4	-1 253,1
Serviceavgifter branschorganisationer	-353,7	-336,6
Övriga driftskostnader	-1 147,7	-1 459,4
Summa driftskostnader för bostads- och lokaldelen ägda av Alfta-Edsbyns Fastighets AB	-69 406,0	-63 937,1
Driftskostnader förvaltningsuppdrag	-27 386,0	-25 990,7
Summa driftskostnader	-96 792,0	-89 927,8

Not 8, Underhållskostnader

	2021	2020
Underhållskostnader för bostäder och lokaler	-22 834,4	-23 338,4
Avgår: Underhåll som aktiverats som nya komponenter	5 554,6	7 244,7
Underhållskostnader för förvaltningsuppdrag	-1 299,3	-2 558,1
Summa underhållskostnader	-18 579,1	-18 651,8

Underhåll som aktiverats redovisas som omklassificeringar under noten Förvaltningsfastigheter.

Not 9, Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Försäkringsersättning	620,0	-
Återbetalning AFA Försäkring	973,6	-
Resultat försäljning anläggningstillgångar	27,0	13,0
Övrigt	206,9	-
Summa	1827,5	13,0

Alfta-Edsbyns Fastighets AB - Årsredovisning 2021

Not 10, Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2021	2020
Ränta långfristigt värdepappersinnehav	38,0	63,7

Not 11, Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	71,6	43,6

Not 12, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader långfristiga lån	-6 263,6	-7 072,6
Räntekostnader, övrigt	-1,6	-2,6
Borgensavgift Ovanåkers kommun	-1 032,0	-1 032,0
Summa	7 297,2	-8 107,2

Not 13, Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan		
Maskiner och inventarier	900,0	1 070,0
Summa bokslutsdispositioner	900,0	1 070,0

Not 14, Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skattekostnad	-218,3	-531,1
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-212,9	-789,4
Summa skatt på årets resultat	-431,2	-1 320,5

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		1 619,1		7 277,3
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 %	-333,5	21,4 %	-1 557,3
Skatteeffekt ej avdragsg. kostnader		-144,5		-102,8
Skatteeffekt av övr. avdragsgilla kostnader		341,5		1 142,7
Skatteeffekt uppskjuten skatt, temp skillnader		-212,9		-789,4
Skatteeffekt av ej redovisat underskottsavdrag				259,0
Övriga justeringar		-81,8		-272,7
Redovisad effektiv skatt	26,6%	-431,2	18,1%	-1 320,5

Not 15, Förvaltningsfastigheter

	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	754 706,2	697 800,2
Inköp mark, byggnader	2 085,8	65,9
Omklassificeringar	7 151,4	58 385,9
Avyttringar och utrangeringar		-1 545,8
Summa anskaffningsvärden	763 943,4	754 706,2
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-232 988,6	-216 338,5
Avyttringar och utrangeringar		688,1
Årets avskrivning enligt plan	-18 163,3	-17 338,2
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-251 151,9	-232 988,6
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-67 165,8	-69 972,7
Årets förändring mot planenliga avskrivningar	2 923,6	2 806,9
Återföring av tidigare års nedskrivningar		7 000,0
Årets nedskrivning		-7 000,0
Summa nedskrivningar vid årets slut	-64 242,2	-67 165,8
Redovisat värde vid årets slut	448 549,3	454 551,8
Bokfört värde på byggnader		
	398 037,2	404 311,1
Bokfört värde på mark		
	50 512,2	50 240,7
Verkligt värde	809 000,0	781 000,0

Verkligt värde

Verkligt värde har fastställts enligt följande. Intern värdering har genomförts under året där värdet bedömts genom stöd av ortsprismetod och avkastningsmetod. Avkastningsmetoden baseras på framtida kassaflöde utifrån en analys av marknadens förväntningar på fastigheterna. Marknadsmässiga underlag för drift och underhåll har inhämtats med hjälp av systemstöd. Den genomsnittliga direktavkastningen bedöms uppgå till cirka 8,1 % (8,1 %). Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Med anledning av detta finns det ett osäkerhetsmoment vid fastighetsvärderingar. Värderingstidpunkten är december 2021.

Not 16, Inventarier, verktyg och installationer

	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	34 595,8	33 560,7
Nyanskaffningar	1 168,4	1 406,3
Avyttringar		-371,1
Summa anskaffningsvärden	35 764,2	34 595,8
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-21 818,3	-19 799,8
Årets avskrivning enligt plan	-2 026,9	-2 122,2
Avyttringar		83,7
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 845,2	-21 818,3
Redovisat värde vid årets slut	11 919,0	12 777,5

Not 17, Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Vid årets början	8 486,1	45 970,1
Investeringar	19 529,2	20 901,9
Omklassificeringar	-7 151,4	-58 385,9
Redovisat värde vid årets slut	20 863,9	8 486,1

Not 18, Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	500,7	531,0
Återbetalning	-182,1	-118,2
Tillkommande tillgångar	194,5	87,9
Summa anskaffningsvärden	513,1	500,7
Specifikation av innehav		
HBV, insats	40,0	40,0
HBV, inestående medel och återbäring	471,1	458,7
Företagsutbildarna	2,0	2,0
Summa innehav	513,1	500,7

Not 19, Övriga fordringar

	2020	2020
Övrigt	11,0	92,3
Summa övriga fordringar	11,0	92,3

Not 20, Antal aktier och kvotvärde

	2021	2020
Antal aktier	8 000	8 000
Kvotvärde	1 000 kr	1 000 kr

Not 21, Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 92 508 130,11 disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	93 696 040,98
Summa	93 696 040,98

Not 22, Obeskattade reserver

	2021	2020
Akkumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier	9 046,0	9 946,0
Summa obeskattade reserver	9 046,0	9 946,0

Not 23, Avsättning uppskjuten skatt

	2021	2020
Uppskjuten skattefordran på temporära skillnader		
Belopp vid årets ingång	3 438,7	2 649,3
Förändring under året	212,9	789,4
Summa vid årets utgång	3 651,6	3 438,7
Skattemässigt restvärde	430 524,6	438 483,3
Redovisat restvärde	448 250,8	454 551,8
Temporär skillnad byggnader	17 726,2	16 068,5
Avsättning uppskjuten skatt, 20,6 %	3 651,6	3 438,7

Not 24, Skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2021	2020
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-	-
Summa låneskulder	-	-

Specifikation av lånestruktur och räntebindingstid

Räntebindingstid till	Lånebelopp	Genomsnittsränta
2024-04-22	60 000,0	1,98 %
2025-05-19	60 000,0	2,48 %
2026-06-16	60 000,0	2,75 %
2028-03-15	40 000,0	1,74 %
2028-05-15	15 000,0	0,85 %
Rörlig ränta, 3 månader	125 000,0	0,10 %
Summa låneskulder vid årets slut	360 000,0	

Under 2021 har nyupplåning skett med 20 000,0 tkr. För hela lånestocken uppgår genomsnittsräntan till 1,75 % (2,06 %). Genomsnittlig räntebindingstid uppgår på balansdagen till 3,9 år (2,9 år), och genomsnittlig kapitalbindingstid uppgår till 2,8 år (2,8 år). Andelen lån med rörlig ränta uppgår till 34,7 % (30 %). På den del av lånen som löper med rörlig ränta är räntan baserad på 3 månaders Stibor ränta.

Samtliga bolagets låneskulder klassificeras som långfristiga då lånen bedöms kunna omsättas hos berörda kreditinstitut i samband med förfallet. Ränteswappar används i säkringssyfte för att uppnå önskad räntebinding samt att variationer i räntekostnaderna kan förutses och budgeteras i god tid. Ränteswappar värderas inte under löptiden då de endast innehåller i säkringssyfte. Intäkter och kostnader för ränteswappar redovisas under räntekostnader. Marknadsvärdet, ej redovisat i balansräkningen, är negativt och uppgår till 14 706 tkr (fg år -22 930 tkr). På balansdagen finns ränteswappar med nominellt värde på 235 000 tkr

Not 25, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Upplupna räntekostnader	587,0	676,5
Förskottsbetalade hyror	9 871,1	8 971,8
Upplupna löner och semesterlöner	2 756,3	3 095,0
Upplupna sociala avgifter	848,0	915,2
Fastighetsskatt	1 105,0	1 183,5
Övriga poster	2 815,7	732,1
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 983,1	15 574,1

Not 26, Eventualförpliktelser

	2021	2020
Ansvar borgensåtagande Fastigo	509,6	509,6

Not 27, Betalda räntor och erhållen utdelning

	2021	2020
Erlagd ränta och erhållen utdelning	7 297,2	8 107,2
Summa	7 297,2	8 107,2

Not 28, Ej likviditetspåverkande poster mm

	2021	2020
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	17 266,5	16 653,6
Avgår redovisat resultat försäljning anläggningstillgångar		27,3
Pensionsavsättningar	-20,0	43,0
Övrigt	248,3	-124,5
Summa	17 486,8	16 599,4

Not 29, Likvida medel

I posten ingår bolagets tillgodohavande på koncernkonto via ägaren Ovanåkers kommun med 28 335,8 tkr (fg år 11 442,1 tkr). Till bolagets del av koncernkontot finns en kreditlimit på totalt 10 000,0 tkr

Not 30, Koncernuppgifter

Bolaget är helägt av Ovanåkers kommun, organisationsnummer 212000-2304

Flerårsöversikt 2021

Grunduppgifter

	2021	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter, mkr	110,5	109,8	105,0	103,4	102,1
Förvaltningsintäkter, mkr	28,1	29,2	32,9	32,9	31,5
Övriga intäkter, mkr	5,6	3,9	4,6	6,4	6,9
Driftskostnader bostäder, mkr	-69,4	-63,9	-66,1	-58,5	-58,5
Underhållskostnader bostäder, mkr	-22,8	-23,3	-25,0	-23,5	-22,8
Drift och underhåll förv. uppdrag, mkr	-28,7	-29,2	-32,2	-32,2	-31,7
Avskrivningar, mkr	-20,1	-18,9	-17,9	-17,8	-16,9
Nedskrivningar, netto, mkr	2,9	2,8	2,5	-5,7	2,3
Centrala adm. kostnader, mkr	-2,7	-2,2	-2,5	-2,1	-1,6
Driftsöverskott, mkr	22,7	28,4	24,0	30,2	30,0
Rörelseresultat, mkr	7,9	14,2	11,0	13,1	20,9
Räntenetto, mkr	-7,2	-8,0	-7,8	-8,1	-9,4
Årets resultat, mkr	1,2	6,0	4,4	4,2	8,4
Fastigheternas bokförda värden, mkr	448,5	454,6	411,5	411,0	385,1
Fastigheternas verkliga värde, mkr	809,0	781,0	722,0	692,0	646,0
Taxeringsvärden, mkr	331,0	326,0	292,0	285,0	283,7
Investeringar i byggnader, mark, mkr	21,5	20,9	48,7	38,8	30,6
Investeringar övrigt, mkr	1,2	1,4	2,2	1,2	1,2
Låneskulder, mkr	360,0	340,0	344,0	323,0	323,0
Balansomslutning bokfört, mkr	519,9	496,4	497,7	464,0	463,2
Balansomslutning verkl. värden, mkr	880,4	822,8	808,2	745,2	724,1
Eget kapital, mkr	112,7	112,3	107,2	105,4	101,6
Eget kapital verkligt värde, mkr	398,9	372,1	354,3	324,9	305,1
Genomsnittlig låneränta	2,03 %	2,38 %	2,31 %	2,53 %	2,94 %
Nyckeltal					
Förvaltning					
Hyra i snitt, kr/m2	1 013,0	987,0	959,0	926,0	920,0
Driftskostnader, kr/m2	622,5	573,0	585,9	549,5	528,0
Underhåll, kr/m2	204,8	209,2	222,2	212,8	206,1
Driftsöverskott, kr/m2	203,9	254,9	212,5	272,6	271,3

Kapital och avkastning					
Vinstmarginal	0,5 %	4,3 %	2,2 %	3,5 %	8,1 %
Bokfört värde fastigheter, kr/m2	4 023	4 074	3 650	3 716	3 481
Marknadsvärde fastigheter, kr/m2	7 256	6 999	6 404	6 254	5 839
Soliditet, bokförda värden	21,7 %	22,6 %	21,5 %	22,7 %	21,9 %
Soliditet, verkliga värden	45,3 %	45,2 %	43,8 %	43,6 %	42,1 %
Skuldsättningsgrad	3,2	3,0	3,2	3,1	3,2
Belåningsgrad, bokförda värden	80 %	75 %	84 %	79 %	84 %
Belåningsgrad, verkliga värden	44%	44%	48 %	47 %	50 %
Likviditet	121,5 %	82,4 %	90,9 %	132,4 %	162,7 %
Avkastning på fastigheternas bokförda värde	5,1 %	6,3 %	5,8 %	7,3 %	7,8 %
Direktavkastning verkligt värde	2,9 %	3,8 %	3,3 %	4,4 %	4,9 %
Självfinansieringsgrad	86,8 %	93,9 %	40,7 %	60,4 %	91,5 %
Avkastning på eget kapital	0,3 %	5,5 %	3,0 %	4,7 %	11,3 %
Avkastning på totalt kapital	1,6 %	2,9 %	2,3 %	2,8 %	47,7 %
Omflyttningar under året	22,6 %	24,8 %	17,3 %	20,6 %	18,1 %
Antal lägenheter	1 592	1 592	1 605	1 592	1 566
Vakans vid årets utgång	0,3 %	0,3 %	0,2 %	0,2 %	0,2 %

Begrepps-och nyckeltalsdefinitioner

Driftsöverskott	Nettoomsättning minus kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt. Aktiverat underhåll är frånräknat.
Bostadshyra i snitt kr/m ²	Hysesintäkter brutto för bostäder dividerat med bostadsytan.
Underhåll kr/m ²	Underhåll före aktivering av komponenter. Underhåll före aktivering av komponenter.
Vinstmarginal	Resultat efter finansiella poster i procent av nettoomsättningen.
Eget kapital, bokfört värde	Bokfört värde eget kapital plus obeskattade reserver minus latent skatt (20,6 %) i förhållande till bokförd balansomslutning
Eget kapital, verkligt värde	Bokfört eget kapital, obeskattade reserver samt övervärde fastigheter med avdrag för latent skatt
Soliditet, verkligt värde	Eget kapital, obeskattade reserver, övervärde fastigheter i förhållande till balansomslutning verkligt värde.
Soliditet, bokfört värde	Eget kapital i procent av balansomslutningen.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
Bokfört fastighetsvärde, kr/m ²	Fastigheternas bokförda värde dividerat med ytan för bostäder och lokaler
Verkligt värde fastigheter, kr/m ²	Verkligt värde fastigheter dividerat med ytan för bostäder och lokaler
Belåningsgrad, verkligt värde	Fastighetslån i procent av fastigheternas verkliga värde.
Belåningsgrad, bokfört värde	Fastighetslån i procent av fastigheternas bokförda värde.
Likviditet	Omsättningstillgångar och beviljad koncernkredit i förhållande till kortfristiga skulder
Fastigheternas direktavkastning på bokfört värde	Driftsöverskott i procent av fastigheternas bokförda värde
Fastigheternas direktavkastning på verkligt värde	Driftsöverskott i procent av fastigheternas verkliga värde
Självfinansieringsgrad	Årets investeringar i förhållande till kassaflöde från den löpande verksamheten. Visar hur stor del av årets investeringar som finansieras från egen verksamhet.
Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital	Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Fastighetsbestånd 2021-12-31

Antal lägenheter per område och storlek

Fastighet	Antal	1 RK	2 RK	3 RK	4RK	5 RK
Bryggaren	53	17	26	6	3	1
Medborgaren	37	5	25	5	2	0
Fölet 1	54	18	30	6	0	0
Lasarus	32	8	10	14	0	0
Trekanten	55	17	25	9	4	0
Spinnaren	32	6	6	20	0	0
Bagaren	57	9	42	6	0	0
Skidan	150	30	78	37	4	1
Öjollas	43	10	16	13	4	0
Joners	64	10	26	27	1	0
Fölet 2	48	0	16	28	4	0
Bergavägen	30	0	13	15	0	2
Nils-Jons	58	3	31	24	0	0
Hingsten	78	18	40	18	2	0
Triangeln	30	0	6	22	2	0
Fallrisgatan	8	8	0	0	0	0
Backa	110	34	53	22	1	0
Stationsområdet	48	4	24	20	0	0
Östra Kyrkogatan	123	28	59	32	4	0
Oldaniels	203	42	97	51	11	2
Ängen	20	0	10	10	0	0
Timotejvägen	56	0	35	21	0	0
Sunnängården	155	71	60	24	0	0
Centrumhuset	17	4	13	0	0	0
21:an	7	1	2	4	0	0
Knagga Gård	7	1	2	2	1	1
Älvstranden	8	0	4	4	0	0
Nya Fölet	9	3	4	2	0	0
Summa	1 592	347	753	442	43	7

Underskrifter

Edsbyn 2022-03-11



Mikael Jonsson
Ordförande



Hans-Peter Olsson
Verkställande direktör



Bengt Forssén



Björn Mårtensson



Ola Östergrens



Ingemar Ehn
Vice ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 21/3 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Hansen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Alfa-Edsbyns Fastighets AB, org.nr 556527-4361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Alfa-Edsbyns Fastighets AB för år 2021.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Alfa-Edsbyns Fastighets AB.

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 Alfa-Edsbyns Fastighets 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

1 av 2

Alfa-Edsbyns Fastighets AB - Årsredovisning 2021



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 Alfa-Edsbyns Fastighets AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Alfa-Edsbyns Fastighets 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. Den 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:

- förelagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Alfa den 21 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Hansen
Auktoriserad revisor

2 av 2



Alfta-Edsbyns Fastighets AB