Gamla Byn AB Årsredovisning 2020

med dotterbolaget Avesta Industristad AB

Gamla Byn
GAMLA BYN AB

Innehåll

	Sida
Gamla Byn AB	
- VD har ordet	3
- Förvaltningsberättelse	4
- Koncernens Resultaträkning	8
- Koncernens Balansräkning	9
- Koncernens Kassaflödesanalys	11
- Moderbolagets Resultaträkning	12
- Moderbolagets Balansräkning	13
- Moderbolagets Kassaflödesanalys	15
- Noter	16
- Revisionsberättelse	31
- Fastighetsförtecking	34

	Sida
Avesta Industristad AB	
- VD har ordet	37
- Förvaltningsberättelse	38
- Resultaträkning	40
- Balansräkning	41
- Kassaflödesanalys	43
- Noter	44
- Revisionsberättelse	52
- Fastighetsförteckning	54

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.
Uppgifter inom parentes avser föregående år.

VD har ordet

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31

Gamla Byn AB
Organisationsnummer: 556285-2896

År 2020 blev verkligen ett annorlunda år. Ett år som ingen i vår livstid kommer att kunna glömma.

En pandemi har drabbat oss vilket har inneburit att vi inte har kunnat leva och umgås med våra vänner och kollegor på det sätt som vi önskar. Bolagets medarbetare har dock agerat i den mån de har kunnat för att begränsa smittspridningen så mycket som möjligt. Följsamheten för tagna beslut har varit god. Lojaliteten hos bolaget medarbetare har visat sig från sin bästa sida.

Pandemin till trots har vi ändå genomfört en hel del investeringar under året. Bolaget har under året färdigställt byggnationen av en idrottshall i Skogsbo skola och utbyggnation av ett gemensamhetsboende i centrala Avesta. Gamla Byn AB har även projektlett nyproduktion av ett äldreboende kombinerat med förskola. Avesta kommun är beställare och byggnationen blev klar 2020 med ett gott resultat både vad avser ekonomi och kvalitet.

Nyproduktion av 72 lägenheter på det som i folkmun kallas för ”gamla badhustomten” i centrala Avesta har påbörjats under året. Bolaget kommer att erbjuda nya och befintliga hyresgäster ett nytt centralt boende med högt ställda tillgänglighetskrav vilket borgar för att alla som önskar bo där kommer att kunna trivas.

Gamla Byn AB är i slutfasen av totalrenoveringen av Åvestadalskolan i Krylbo. Projektet har, av olika skäl, blivit avsevärt dyrare än beräknat men slutprodukten kommer att bli en helrenoverad modern skolbyggnad. Byggnaden kommer att vara färdigställd i början av 2021.

Bolaget har under året startat nyproduktion av en ny skolbyggnad och ett nytt LSS-boende innehållande sex lägenheter, där både stomme och fasad är uppförda i trä, i stadsdelen Skogsbo.

Gamla Byn AB står även i startgroparna till att bygga en ny förskola innehållande 8 avdelningar i centrala Avesta. Byggnationen påbörjas i början av 2021.

Det råder ett fortsatt tryck på bostadsuthyrningen i Gamla Byn AB även om det mattats av något under året. Vakansrisken bedöms fortsatt vara låg. I snitt krävs att bostadssökande har stått i kö i nästan fyra år för att kunna ha möjlighet att få en bostadslägenhet. Att tillföra bostäder till kommunen är nödvändigt om Avesta vill växa. Tillgång till ett varierat utbud av bostäder främjar tillväxt.

Fortsatt står alla aktörer som bygger hyresbostäder inför utmaningen att bygga billigare så att kunden har råd och finner det prisvärt att bo i hyresrätt. Ett utökat investeringsbidrag behövs för att kunna erbjuda kunden en mer prisvärd produkt i framtiden.

Bolagets årsresultat efter finansiella poster uppgår till -1,8 mkr. Det negativa resultatet har i stor omfattning påverkats av en nedskrivning av fastighet.

Jag vill slutligen tacka alla bolagets medarbetare som trofast sliter dagarna i ända för att göra våra kunder nöjda. Vi gör det bra och det vi gör är värdefullt.

Ulf Egerfält

VD

Årsredovisning 2020
Formgivning och tryck: StudioArt Print Dalarna AB
Foto: Gamla Byn AB Arkiv

Styrelsen och verkställande direktören för Gamla Byn AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning av egna bostäder och lokaler i Avesta kommun. Lägenhetsbeståndet per 2020-12-31 uppgår till 1 028 (1 028) lägenheter med en sammanlagd yta av ca 68 449 (68 449) m². Lokalbeståndet uppgår till ca 129 538 (123 564) m². Gamla Byn AB:s helägda dotterbolag Avesta Industristad AB, org nr 556285-2904, innehar ett lokalbestånd som uppgår till ca 98 100 (98 100) m².

Ägarförhållanden

Gamla Byn AB, ägs till 100 % av Avesta kommun. Företaget har sitt säte i Avesta.

Bolagets ändamål

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Avesta kommun köpa, sälja, äga, bebygga, utveckla, hyra ut och förvalta fastigheter med bostäder, lokaler och därtill hörande kollektiva anläggningar. Bolaget ska i sin verksamhet ta hänsyn till de ägardirektiv som fastställs för bolaget. Bolaget ska vara kommunkoncernens gemensamma fastighetsförvaltare, exklusive Avesta Vatten och Avfall AB:s bestånd. Verksamheten ska bedrivas enligt självkostnadsprincipen och med optimalt resursutnyttjande främja bostadsförsörjningen i Avesta kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Firmatecknare

Bolagets firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två styrelseledamöter i förening, av en styrelseledamot tillsammans med VD Ulf Egerfält. Dessutom har VD rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Årsstämman hölls den 19 maj 2020 samt en extra bolagsstämma den 14 december 2020..

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Maria Andersson, vice ordf.
Kurt Kvarnström, ordf
Laila Borger
Kalle Hedin
Ulf Berg
Daniel Holmberg
Henric Schef
Rune Berg
Tomi Sandvik

Styrelsesuppleanter

Helena Bergkvist
Anders Eriksson
Gerd Svedberg
Lars-Olov Eriksson
Daniel Henriksson
Monica Sjöstrand
Johan Skoog
Roy Uppgård
Anita Vytlacil

Arbetstagarrepresentanter

Ann-Christine Sunesson — Vision
Kjell Lindberg — Kommunal

Ordinarie revisor

Cecilia Kvist, auktoriserad revisor

Revisorssuppleant

Jenny Barksjö Forslund, Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorer

Sören Aspgren
Lennart Hammargren

Organisation

Gamla Byn AB:s ledningsgrupp bestod 2020 av VD Ulf Egerfält, ekonomichef Örjan Bengs, drift och underhållschef Johan Nonnen samt projektchef Anders Löfberg fram tills han slutade sin anställning den 15 augusti 2020. Företaget har en total personalstyrka uppgående till 34 (34) årsarbetare.

Marknad

Dotterbolaget Avesta Industristad AB äger kommersiella fastigheter med ett lokalbestånd på ca 98 100 m² i huvudsak industrilokaler med varierande status. Uthyrningsgraden på industrilokaler, lagerlokaler och kontorslokaler har varit god men efterfrågan har minskat betydligt till viss del av pandemin. Vakansgraden för lokalerna per den 1 januari 2021 är 7,3 % (6,5 %).

Befolkningen i Avesta kommun har minskat med -1 (116) individer och den totala folkmängden var 23 112 stycken vid utgången av september månad 2020.

Bolagets bostadskö består av 6 018 stycken personer och av dessa är 956 aktivt sökande. De har sökt minst en lägenhet under de senaste 12 månaderna. Av de sökande är 95 % som inte bor hos Gamla Byn AB och 5 % är personer som redan bor hos Gamla Byn AB. Av de 5 062 stycken personerna som är passiva står de i bostadskön bara för att samla poäng utifall de skulle behöva någon lägenhet i framtiden.

Bolagets lägenhetsbestånd uppgår vid årets slut till 1028 (1028) st. Vid årets början uppgick antalet outhyrda lägenheter till 5 (5). Bolagets vakanser har varit mycket låga under hela året och vid årets slut uppgick de vakanta lägenheterna till 6 (9) st, eller ca 0,6 (0,9) %.

Fastigheten Östanhede 8:2 har stått utan hyresgäst under hela året.

Överenskommelse om höjning av lägenhetshyrorna med 1,84 % från den 1 januari 2020 har träffats med Hyresgästföreningen.

Marknadsprognos

Efterfrågan på Avesta Industristad AB:s lokaler har minskat betydligt till viss del av pandemin. Efterfrågan på Gamla Byn AB:s bostäder bedöms vara oförändrat under året.

Investeringsverksamhet

Koncernens investeringsvolym uppgick under 2020 till 163 (104) Mkr varav i moderbolaget ca 162 (83) Mkr.

Styrelsen har beslutat att bygga 72 lägenheter på ”Gamla badhustomten”. Det blir förvaltningslokaler på bottenvåningen och bostäder på våningarna ovanför. Inflyttning är beräknat till våren 2021.

Styrelsen har beslutat att bygga ett LSS-boende innehållande sex lägenheter vid Skogsgläntan. Byggnationen påbörjas i början av år 2021.

Styrelsen har beslutat att bygga en ny skolbyggnad vid Skogsbo skola.

Gamla Byn AB projekterar även en ny förskola innehållande 8 avdelningar i centrala Avesta.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Koncernen					
Summa Intäkter	264 816	257 403	247 844	242 944	232 312
Redovisat resultat	1 387	6 178	14 060	12 438	15 782
Balansomslutning	1 477 205	1 357 568	1 317 742	1 285 591	1 212 063
Antal anställda	34	34	33	28	26
Soliditet	24	26	26	26	26
Direktavkastning på tot kap %	6,0	5,8	6,8	5,5	6,1

	2020	2019	2018	2017	2016
Moderbolaget					
Summa intäkter	223 258	215 901	209 608	204 547	197 221
Redovisat resultat	-1 770	2 325	10 759	8 382	12 266
Balansomslutning	1 306 502	1 177 111	1 143 637	1 114 531	1 059 266
Antal anställda	34	34	33	28	26
Soliditet	25	27	28	28	29
Räntetäckningsgrad	353	330	317	284	279
Belåningsgrad	71	69	69	69	68
Direktavkastning tot kap %	5	5	5	5	6
Antal lägenheter	1 027	1 027	1 027	1 027	1 005
Area lägenheter	68 449	68 449	68 449	68 449	67 554
Area lokaler	125 788	123 564	123 564	123 564	122 282
Area totalt	194 237	192 013	192 013	192 013	189 836
Bruttohyresintäkter kr/m²	1 105	1 103	1 067	1 042	1 023
Hyresbortfall kr/m²	10	21	20	22	22
Nettohyresintäkter kr/m²	1 115	1 112	1 080	1 053	1 026
Driftnetto kr/m²	330	301	316	299	323
Värme kr/m²	113	124	125	121	121
El kr/m²	82	85	84	78	72
Vatten kr/m²	21	22	20	19	19
Fastighetsunderhåll kr/m²	201	206	179	209	179

Resultat och ställning

Moderbolagets totala intäkter uppgår för perioden till ca 223 (216) Mkr, vilket är en ökning med ca 7 Mkr jämfört med föregående år och som främst beror på ökad uthyrning av lokaler.

För att bibehålla fastighetsbeståndets värde har moderbolaget ett långsiktigt mål att driftnettot skall överstiga 300 kr/m². Utfallet för 2020 blev 334 (301) kr/m². Avkastningen på totalt kapital uppgår till 4,9 (5,3) %.

Soliditeten per 2020-12-31 för moderbolaget är 24,6 (27,4) %. Se även bolagets nyckeltal i femårsöversikten.

Koncernens nettoomsättning uppgår till ca 265 (257) Mkr. Koncernens redovisade resultat uppgår till ca 1,4 (6,2) Mkr.

Ekonomiprognos

Hyreshöjningen för år 2021 blev efter förhandlingar med Hyresgästföreningen under hösten 1,5 %. Både moderbolaget och dotterbolaget bedöms uppvisa ett positivt resultat för 2021.

Likviditets- och finansieringsförändringar

Vid periodens slut uppvisar koncernens konton ett saldo på 19 060 (1593) Mkr. Koncernens checkkredit uppgår till 70 (70) Mkr, varav i moderbolaget 40 (40) Mkr. Checkkrediten var vid periodens slut nyttjad med 0 (5470) Mkr i koncernen och 0 (5470) Mkr i moderbolaget.

Finansiella risker

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av kommunens finanspolicy, systematisk kreditbedömning samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Innan byggstarten fick projektet vid gamla badhustomten ett tillfälligt bygglov på 10 år och parkeringsfrågan för bostäderna är ännu inte löst.

Fastigheten Nordanö 1:77 har köpts under året och Avesta kommun bildningsförvaltningen är hyresgäst där de bedriver fordonsutbildning.

Fastigheten Muttern 6 som använts till förskola har sålts under året.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

En tvist uppstod under år 2019 med en entreprenör som anser att Gamla Byn AB gjort sig skyldig till avtalsbrott av ramavtal för markarbeten och otillåten direktupphandling av markarbeten.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst
79 414 368
årets förlust
-1 769 733

77 644 635

disponeras så att
i ny räkning överföres
77 644 635

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	236 000	7 250	102 675	**345 925**
Årets resultat			1 387	**1 387**
Belopp vid årets utgång	**236 000**	**7 250**	**104 062**	**347 312**

Moderbolaget	Aktie kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	236 000	6 600	77 089	2 325	**322 014**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			2 325	-2 325	**0**
Årets resultat				-1 770	**-1 770**
Belopp vid årets utgång	**236 000**	**6 600**	**79 414**	**-1 770**	**320 245**

Koncernens Resultaträkning

	Not	2020-01-01 –2020-12-31	2019-01-01 –2019-12-31
Nettoomsättning	2, 3, 4	261 857	256 360
Övriga rörelseintäkter		2 959	1 043
		264 816	**257 403**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5, 6	-139 578	-139 424
Övriga externa kostnader	7	-11 986	-10 579
Personalkostnader	8	-25 820	-24 022
Fastighetsskatt		-2 747	-2 703
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-60 382	-53 032
Övriga rörelsekostnader		-1 578	-842
		-242 091	**-230 603**
Rörelseresultat		**22 725**	**26 800**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	178	144
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-21 516	-20 766
		-21 338	**-20 622**
Resultat efter finansiella poster		**1 387**	**6 178**
Resultat före skatt		**1 387**	**6 178**
Skatt på årets resultat	11	0	0
Årets resultat		**1 387**	**6 178**

Koncernens Balansräkning

TILLGÅNGAR

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	12, 13	1 185 242	1 174 320
Mark	12, 14	48 249	47 126
Markanläggning	15	25 416	26 535
Inventarier, verktyg och installationer	16	5 028	6 844
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	187 682	92 294
		1 451 617	**1 347 118**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		481	435
		481	**435**
Summa anläggningstillgångar		**1 452 098**	**1 347 553**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		161	168
		161	**168**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		376	693
Övriga fordringar		3 781	5 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 729	1 705
		5 886	**8 254**
Kassa och bank		19 060	1 593
Summa omsättningstillgångar		**25 107**	**10 015**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 477 205**	**1 357 568**

Koncernens Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital	19		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital	20	236 000	236 000
Reserver		7 250	7 250
Annat eget kapital inklusive årets resultat		104 062	102 676
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**347 312**	**345 926**
Summa eget kapital		**347 312**	**345 926**
Avsättningar	22		
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 670	448
		1 670	448
Långfristiga skulder	23		
Checkräkningskredit	24	0	5 470
Skulder till Avesta kommun		1 064 000	954 000
		1 064 000	**959 470**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		48 085	34 057
Aktuella skatteskulder		239	0
Övriga skulder		765	3 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	15 134	14 373
		64 223	**51 724**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 477 205**	**1 357 568**

Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 –2020-12-31	2019-01-01 –2019-12-31
Årets kassaflöde		**17 467**	**-4 301**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 593	5 894
Likvida medel vid årets slut		**19 060**	**1 593**
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 387	6 178
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	28	65 577	53 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**66 964**	**60 036**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		7	-46
Förändring kundfordringar		316	-234
Förändring av kortfristiga fordringar		2 050	1 839
Förändring leverantörsskulder		14 028	7 218
Förändring av kortfristiga skulder		-275	944
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**83 090**	**69 757**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-171 166	-103 158
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 059	3 700
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-46	-70
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-170 153**	**-99 528**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		120 000	20 000
Amortering av lån		-10 000	0
Ökning/minskning övriga långfristiga skulder		-5 470	5470
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**104 530**	**25 470**
Årets kassaflöde		**17 197**	**-4 301**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	29	1 593	5 894
Likvida medel vid årets slut		**19 060**	**1 593**

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2020-01-01 –2020-12-31	2019-01-01 –2019-12-31
Rörelsens intäkter	2, 3		
Hyresintäkter	4	218 940	213 546
Övriga rörelseintäkter		4 318	2 355
		223 258	**215 901**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5, 6	-121 402	-122 096
Övriga externa kostnader	7	-9 789	-8 513
Personalkostnader	8	-25 820	-24 022
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-46 538	-39 093
Fastighetsskatt		-1 655	-1 608
Övriga rörelsekostnader		-1 578	-842
		-206 782	**-196 174**
Rörelseresultat		**16 476**	**19 727**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter	9	169	144
Räntekostnader och liknade resultatposter	10	-18 415	-17 546
Resultat efter finansiella poster		**-1 770**	**2 325**
Resultat före skatt		**-1 770**	**2 325**
Skatt på årets resultat	11	0	0
Årets resultat		**-1 770**	**2 325**

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	12, 13	924 274	921 175
Mark	12, 14	39 587	38 464
Markanläggning	15	18 959	19 999
Inventarier	16	4 984	6 773
Pågående nyanläggningar	17	187 627	70 264
		1 175 431	**1 056 675**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		113 000	113 000
Andra långfristiga fordringar		481	435
		113 481	**113 435**
Summa anläggningstillgångar		**1 288 912**	**1 170 110**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		161	168
		161	**168**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		254	470
Övriga kortfristiga fordringar		3 663	4 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 415	1 404
		5 332	**6 817**
Kassa och bank		12 097	15
Summa omsättningstillgångar		**17 590**	**7 000**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 306 502**	**1 177 110**

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	236 000	236 000
Reservfond		6 600	6 600
		242 600	**242 600**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		79 414	77 089
Årets resultat	21	-1 770	2 325
		77 644	**79 414**
Summa eget kapital		**320 244**	**322 014**
Avsättningar	22		
Övriga avsättningar		1 670	448
Summa avsättningar		**1 670**	**448**
Långfristiga skulder	23		
Checkräkningskredit	24	0	5 470
Skulder till Avesta kommun		927 000	807 000
Summa långfristiga skulder		**927 000**	**812 470**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		45 911	28 282
Övriga kortfristiga skulder		765	3 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	10 912	10 785
Summa kortfristiga skulder		**57 588**	**42 178**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 306 502**	**1 177 110**

Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 –2020-12-31	2019-01-01 –2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 770	2 332
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	47 931	39 896
Resultat efter finansiella poster		**46 161**	**42 228**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		7	-46
Förändring av kundfordringar		216	-6
Förändring av kortfristiga fordringar		1 269	1 394
Förändring av leverantörsskulder		17 629	4 070
Förändring av kortfristiga skulder		-997	1 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**64 285**	**49 249**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-167 721	-82 684
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 034	3 700
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-46	-70
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-166 733**	**-79 054**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		120 000	20 000
Ökning/minskning övriga långfristiga skulder		-5 470	5 470
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**114 530**	**25 470**
Årets kassaflöde		**12 082**	**-4 335**
Likvida medel vid årets början	29		
Likvida medel vid årets början		15	4 350
Likvida medel vid årets slut		**12 097**	**15**

Noter Gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållet eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Skatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag utifrån en tre- till en femårs prognos. Vi bedömer att det inte föreligger någon möjlighet att i närtiden nyttja det skattemässiga underskottsavdraget som vid deklarationen för inkomstskatteåret 2019 uppgick till 83 559 084 kronor.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

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. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffande händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffas eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffande händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar med än 50% av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emit-

terade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Goodwill
Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Negativ goodwill
Negativ goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag understiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Tilläggsköpeskilling
Är det vid förvärvstidpunkten sannolikt att köpeskillingen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt, ska beloppet ingå i det beräknade slutliga anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten.

Justering av värdet på tilläggsköpeskilling inom tolv månader från förvärvstidpunkten påverkar goodwill/ negativ goodwill. Justering senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas i koncernresultaträkningen.

Justering av förvärvsanalys
I det fall förutsättningarna för förvärvsanalysen är ofullständiga justeras denna för att bättre återspegla faktiska förhållanden vid förvärvstidpunkten. Justeringarna görs retroaktivt inom tolv månader efter förvärvstidpunkten. Justeringar senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas som en ändrad uppskattning och bedömning.

Förändringar i ägarandel
Vid förvärv av ytterligare andelar i företag som redan är dotterföretag upprättas inte någon ny förvärvsanalys eftersom moderföretaget redan har bestämmande inflytande. Eftersom förändringar i innehavet i företag som är dotterföretag enbart är en transaktion mellan ägarna redovisas inte någon vinst eller förlust i resultaträkningen utan effekten av transaktionen redovisas enbart i eget kapital.

Vid förvärv av ytterligare andelar i ett företag så att företaget blir dotterföretag upprättas en förvärvsanalys. De sedan tidigare ägda andelarna anses avyttrade. Andelar i ett dotterföretag har förvärvats. Vinst eller förlust, beräknad som skillnaden mellan verkligt värde och koncernmässigt redovisat värde, ska redovisas i koncernresultaträkningen.

Avyttras andelar i ett dotterföretag eller bestämmande inflytande upphör på annat sätt, anses andelarna som avyttrade i koncernredovisningen och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Om andelar finns kvar efter att bestämmande inflytande har upphört redovisas dessa med det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten som anskaffningsvärde.

Konsolidering av företag för särskilt ändamål
Ett företag för särskilt ändamål (SPE) är ett företag som är bildat för att uppnå ett begränsat och väldefinierat syfte. Koncernredovisningen omfattar de SPE över vilka moderföretaget har ett bestämmande inflytande med undantag av pensions- och personalstiftelser.

Anpassa skrivning nedan till det som stämmer in.
Moderföretaget har ett bestämmande inflytande över ett SPE eftersom:

- Verksamheten bedrivs för moderföretagets räkning i enlighet med dess behov.
- Moderföretaget har den slutliga beslutanderätten över verksamheten även om beslut om den löpande verksamheten har delegerats.
- Moderföretaget har rätt att erhålla huvuddelen av förmånerna i företaget och kan därför vara exponerat för de risker som är förknippade med verksamheten i detta företag.
- Moderföretaget står för huvuddelen av de risker som är förknippade med ägandet av företaget eller dess tillgångar.

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.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika

nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Det inre ytskiktet byts ej samtidigt därför avskrivs detta på samma tid som för stommen och åtgärderna kostnadsförs löpande. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Yttre ytskikt; fasader yttertak mm 30–50 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm 20–40 år
- Inre ytskikt 100 år

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda ekonomiska livslängden. Härvid tillämpas följande tid

Markanläggning	10 år
Inventarier	5 år

Nedskrivning

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Leastagare

Samtliga leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leasgivare

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

Inom koncernen finns enbart operationella leasingavtal.

Ersättningar till anställda

Ersättningar vid uppsägning är ersättningar till anställda som lämnas på grund av:

a) företagets beslut att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
b) en anställds beslut att acceptera frivillig avgång i utbyte mot dessa ersättningar.

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för
uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-01-01 –2020-12-31	**2019-01-01 –2019-12-31**	**2020-01-01 –2020-12-31**	**2019-01-01 –2019-12-31**
I hyresomsättningen ingår intäkter från:				
Bostäder	72 186	70 800	72 186	70 800
Lokaler	187 315	180 531	146 068	140 903
Övrigt	6 056	9 090	4 411	5 905
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-816	-462	-816	-462
Lokaler	-2 050	-1 234	-2 075	-1 234
Övrigt	-278	-270	-278	-270
Rabatter	-528	-2 078	-528	-2 077
Kostnadsersättningar	-28	-17	-28	-19
	261 857	**256 360**	**218 940**	**213 546**
I övriga rörelseintäkter				
Externt sålda tjänster	2	7	2	7
Realisationsresultat på sålda inventarier	186	39	186	39
Försäkringsersättningar	2 009	454	2 009	454
Intäkt förvaltningsuppdrag	572	515	1 931	1 826
Erhållna statliga bidrag	165	28	165	28
Övriga ersättningar	25	0	26	0
	2 959	**1 043**	**4 319**	**2 354**

Not 3 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Moderbolaget

Inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Bolaget är moderbolag i en koncern med det helägda dotterbolaget Avesta Industristad AB, org nr 556285-2904 med säte i Avesta kommun och vars verksamhet är att äga och förvalta kommersiella fastigheter i Avesta kommun.

	2020-01-01 –2020-12-31	**2019-01-01 –2019-12-31**
Inköp	2,00 %	2,00 %
Försäljning	1,00 %	1,00 %

Not 4 Leasing

Koncernen

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen (uthyrningen) i allt väsentligt av uthyrda fastigheter / lokaler. De flesta hyresavtal är på tre år med en förlängning om tre år om inte avtalen sägs upp nio månader före avtalstidens slut.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2020-01-01 –2020-12-31	**2019-01-01 –2019-12-31**
Inom ett år	178 716	178 968
Senare än ett år men inom fem år	262 912	320 797
Senare än fem år	209 125	221 454
	650 753	**721 219**

Moderbolaget

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen (uthyrningen) i allt väsentligt av uthyrda fastigheter / lokaler. De flesta hyresavtal är på tre år med en förlängning om tre år om inte avtalen sägs upp nio månader före avtalstidens slut.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2020-01-01 –2020-12-31	**2019-01-01 –2019-12-31**
Inom ett år	142 876	139 934
Senare än ett år men inom fem år	216 841	267 573
Senare än fem år	207 110	217 535
	566 827	**625 042**

Not 5 Operationella leasingavtal

Koncernen

Framtida minimileasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2020-01-01 –2020-12-31	2019-01-01 –2019-12-31
Inom ett år	1 271	663
Senare än ett år men inom fem år	0	228
	1 271	**891**

Moderbolaget

Leasetagare

Framtida minimileasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2020-01-01 –2020-12-31	2019-01-01 –2019-12-31
Inom ett år	1 271	663
Senare än ett år men inom fem år	0	228
	1 271	**891**

Operationella leasingen i moderbolaget

Förfaller till betalning inom ett år	1 891	1 819
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	3 648	0
	5 539	**1 819**

I moderbolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda fastigheten Myran 2 av dotterbolaget. Avtalet om hyra av fastigheten löper på tre år med möjlighet för företaget att förlänga med tre år i taget.

Not 6 Fastighetskostnader

	2020-01-01 –2020-12-31	2019-01-01 –2019-12-31	2020-01-01 –2020-12-31	2019-01-01 –2019-12-31
	Koncernen		**Moderbolaget**	
Värme	26 248	28 278	22 035	23 795
El	20 168	20 459	16 200	16 356
Fastighetsunderhåll	44 228	45 247	39 520	39 523
Vatten	5 012	5 950	4 090	4 133
Övriga fastighetskostnader	43 922	39 490	39 557	38 289
	139 578	**139 424**	**121 402**	**122 096**

Not 7 Arvode till revisorer

Koncernen	2020-01-01 –2020-12-31	2019-01-01 –2019-12-31
KPMG		
Revisionsuppdrag	134	112
Andra uppdrag	55	39
Lekmannarevion	17	104
	206	**255**

Moderbolaget	2020-01-01 –2020-12-31	2019-01-01 –2019-12-31
KPMG		
Revisionsuppdrag	94	72
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	28	39
Lekmannarevision	17	51
	139	**162**

Not 8 Anställda och personalkostnader

	Koncernen				Moderbolaget			
	2020-01-01 –2020-12-31		2019-01-01 –2019-12-31		2020-01-01 –2020-12-31		2019-01-01 –2019-12-31	
Medelantalet anställda								
Kvinnor	10	9,41%	10	29,41%	10	29,41%	10	29,41%
Män	24	70,59%	24	70,59%	24	70,59%	24	70,59%
	34	**100,00**	**34**	**100,00**	**34**	**100%**	**34**	**100%**
Löner och andra ersättningar								
Styrelse och verkställande direktör		1 638		1 238		1 638		1 238
Övriga anställda		14 523		14 312		14 523		14 312
		16 161		**15 550**		**16 161**		**15 550**
Sociala kostnader								
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör		163		108		163		108
Pensionskostnader för övriga anställda		2 757		1 524		2 757		1 524
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal		5 118		5 217		5 118		5 217
		8 038		6 849		8 038		6 849
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader		**24 199**		**22 399**		**24 199**		**22 399**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare								
Andel kvinnor i styrelsen		12 %		12 %		12 %		12 %
Andel män i styrelsen		78 %		78 %		78 %		78 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare						0 %		0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare						100 %		100 %

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-01-01 –2020-12-31	**2019-01-01 –2019-12-31**	**2020-01-01 –2020-12-31**	**2019-01-01 –2019-12-31**
Övriga ränteintäkter	178	144	169	144
	178	**144**	**169**	**144**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-01-01 –2020-12-31	**2019-01-01 –2019-12-31**	**2020-01-01 –2020-12-31**	**2019-01-01 –2019-12-31**
Övriga räntekostnader	21 516	20 766	18 415	17 546
	21 516	**20 766**	**18 415**	**17 546**

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

	2020-01-01–2020-12-31		2019-01-01–2019-12-31	
Koncernen	**Procent**	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		1 387		6 178
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-297	21,40	-1 322
Ej avdragsgilla kostnader	4,18	-58	2,56	-158
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	25,59	355	18,84	1 164
Redovisad effektiv skatt	**0**	**0**	**0**	**0**
Moderbolaget	**Procent**	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-1 770		2 325
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	379	21,40	-498
Resultat före skatt				
Skatt enligt gällande skattesats				
Ej avdragsgilla kostnader	3,22	-57	2,45	-57
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag			23,87	555
Ökning av underskott	18,14	-321		
Redovisad effektiv skatt	**0**	**0**	**0**	**0**

Not 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Marknadsvärde	2 624 438	2 440 820
	2 624 438	**2 440 820**
Moderbolaget		
Marknadsvärde	2 260 957	2 108 197
	2 260 957	**2 108 197**

Avkastningsvärderingen har utförts av en intern värderare under år 2020 i moderbolaget.

Not 13 Byggnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 942 295	1 874 471	1 395 913	1 333 757
Inköp	4 277	0	4 277	0
Försäljningar/utrangeringar	-11 113	-3 614	-3 508	-3 614
Omklassificeringar	50 017	71 438	25 507	65 770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 985 476**	**1 942 295**	**1 422 189**	**1 395 913**
Ingående avskrivningar	-585 967	-549 210	-375 083	-350 393
Försäljningar/utrangeringar	6 951	360	3 149	360
Årets avskrivningar	-38 859	-37 117	-25 974	-25 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-617 875**	**-585 967**	**-397 908**	**-375 083**
Ingående uppskrivningar	98 266	101 536	98 266	101 536
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 270	-3 270	-3 270	-3 270
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**94 996**	**98 266**	**94 996**	**98 266**
Ingående nedskrivningar	-279 913	-273 151	-197 561	-191 758
Återförda nedskrivningar	2 558	3 614	2 558	3 614
Årets nedskrivningar	0	-10 376	0	-9 417
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-277 355**	**-279 913**	**-195 003**	**-197 561**
Utgående redovisat värde	**1 185 242**	**1 174 681**	**924 274**	**921 535**

Not 14 Mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	47 126	47 961	38 464	39 299
Inköp	1 143	454	1 143	454
Försäljningar/utrangeringar	-20	-1 289	-20	-1 289
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**48 249**	**47 126**	**39 587**	**38 464**
Utgående redovisat värde	**48 249**	**47 126**	**39 587**	**38 464**

Not 15 Markanläggning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	42 397	39 710	31 968	29 669
Omklassificeringar	2 503	2 687	1 649	2 298
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**44 900**	**42 397**	**33 617**	**31 967**
Ingående avskrivningar	-15 862	-12 410	-11 968	-9 379
Årets avskrivningar	-3 622	-3 452	-2 690	-2 589
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-19 484**	**-15 862**	**-14 658**	**-11 968**
Utgående redovisat värde	**25 416**	**26 535**	**18 959**	**19 999**

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	15 084	11 335	14 719	10 970
Inköp	335	3 749	335	3 749
Försäljningar/utrangeringar	-304		-304	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15 115**	**15 084**	**14 750**	**14 719**
Ingående avskrivningar	-8 240	-6 170	-7 946	-5 925
Försäljningar/utrangeringar	304			304
Årets avskrivningar	-2 151	-2 070	-2 124	-2 021
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10 087**	**-8 240**	**-9 766**	**-7 946**
Utgående redovisat värde	**5 028**	**6 844**	**4 984**	**6 773**

Not 17 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	92 294	67 430	70 264	59 818
Under året nedlagda kostnader	162 093	96 577	159 558	76 216
Under året genomförda omfördelningar	-51 666	-71 713	-27 156	-65 770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**202 721**	**92 294**	**202 666**	**70 264**
Årets nedskrivningar	-15 039	0	-15 039	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-15 039**	**0**	**-15 039**	**0**
Utgående redovisat värde	**187 682**	**92 294**	**187 627**	**70 264**

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	**2019-12-31**
Koncernen		
Förutbetald försäkringspremie	1 015	960
Övriga poster	714	745
	1 729	**1 705**

	2020-12-31	**2019-12-31**
Moderbolaget		
Försäkringspremie	786	739
Övriga interimsfordringar	629	665
	1 415	**1 404**

Not 19 Förändring av eget kapital

Koncernen	**Aktie kapital**	**Reserver**	**Annat eget kapital inkl. årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	236 000	7 250	102 675	**345 925**
Årets resultat			1 387	**1 387**
Belopp vid årets utgång	**236 000**	**7 250**	**104 062**	**347 312**

Moderbolaget	**Aktiekapital**	**Reservfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	236 000	6 600	77 089	2 325	**322 014**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			2 325	-2 325	**0**
Årets resultat				-1 770	**-1 770**
Belopp vid årets utgång	**236 000**	**6 600**	**79 414**	**-1 770**	**320 245**

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

Moderbolaget

Aktiekapitalet består av 2 360 000 stycken aktier med kvotvärde 100 kronor

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget

	2020-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	79 414
årets förlust	-1 770
	77 645
disponeras så att i ny räkning överföres	77 645

Not 22 Övriga avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Pensioner, personalaveckling och liknande förpliktelser				
Belopp vid årets ingång	448	432	448	432
Årets avsättningar	1 222	16	1 222	16
	1 670	**448**	**1 670**	**448**

Not 23 Långfristiga skulder

Koncernen

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen uppgår till 82 480 tkr för koncernen

Moderbolaget

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen uppgår till 71 860 tkr för moderbolaget

Not 24 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	70 000	70 000	40 000	40 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	5 470	0	5 470

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Upplupna löner	33	39	33	39
Upplupna semesterlöner	1 339	1 233	1 339	1 233
Upplupna sociala kostnader	553	490	553	490
Förutbetalda hyror	10 888	10 542	7 001	7 244
Övriga poster	2 321	2 069	1 985	1 780
	15 134	**14 373**	**10 911**	**10 786**

Not 26 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen

En preliminär förlikning har skett med entreprenören som ansåg att koncernen Gamla Byn AB gjort sig skyldig till avtalsbrott av ramavtal för markarbeten och otillåten direktupphandling av markarbeten. Förlikningen gäller under förutsättning att bolagens styrelser godkänner förlikningen.

Moderbolaget

Gamla Byn AB har sålt fastigheten Lund 1:4 och övertagandet skall ske 10 arbetsdagar efter att beslut om ändring av detaljplan vunnit laga kraft dock tidigast den 2021-07-01. Föreligger inte lagakraftvunnet beslut om ändring av detaljplan skal köpet återgå om någon av parterna senast 2021-06-30 begär att köpet ska återgå.

Gamla Byn AB har även sålt fastigheten Lund 1:6 och tillträdesdagen är 2021-08-01.

En preliminär förlikning har skett med entreprenören som ansåg att Gamla Byn AB gjort sig skyldig till avtalsbrott av ramavtal för markarbeten och otillåten direktupphandling av markarbeten. Förlikningen gäller under förutsättning att Gamla Byn ABs styrelse godkänner förlikningen.

Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	**2019-12-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Avskrivningar	47 902	56 285	34 058	42 347
Nedskrivningar	15 039	15 039		
Återföring av tidigare års nedskrivningar	-2 558	-3 254	-2 558	-3 254
Utrangering av anläggningstillgångar	3 802			
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-186	-15	-186	-39
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	1 578	842	1 578	842
	65 577	**53 858**	**47 931**	**39 896**

Not 29 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Koncernen	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Kassamedel	12	16
Medel på Avesta kommuns koncernkonto	19 048	1 577
Utnyttjande av checkkredit på Avesta kommuns koncernkonto	0	-5 470
	19 060	**-3 877**

Moderbolaget

Någon transaktion som inte medför betalning har inte skett under år 2020 eller under år 2019.

	2020-12-31	**2019-12-31**
Kassamedel	11	15
Medel på Avesta Kommuns koncernkonto	12 086	0
Utnyttjande av checkkredit på Avesta kommuns koncernkonto	0	-5 470
	12 097	**-5 455**

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:
- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 30 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Driftnetto
Resultat före avdrag för avskrivningar.
Räntetäckningsgrad
Resultat före avdrag för avskrivningar och räntebidrag samt ränteintäkter i förhållande till räntekostnader.
Belåningsgrad
Långfristiga skulder i förhållande till balansomslutningen.
Direktavkastning
Resultat före avdrag för avskrivningar i förhållande till balansomslutningen.

Styrelsen

Avesta den 23 februari 2021

Kurt Kvarnström
Ordförande

Daniel Holmberg

Rune Berg

Henric Schef

Maria Andersson

Ulf Berg

Laila Borger

Tomi Sandvik

Kalle Hedin

Ulf Egerfält
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-04.

Cecilia Kvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till Bolagsstämman i Gamla Byn AB, Org. Nr 556285-2896

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Gamla Byn AB för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt lnternational Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och kon-

cernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Gamla Byn AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgär-

der som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Anmärkningar

I vår granskning har det framkommit att projektet för Avestadalskolan – bolagets största projekt – har dragit över budgeten med cirka 40 mnkr, ursprungsinvesteringsbudgeten uppgick till 60 mnkr. Vi har inom ramen för vår granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning tagit del av bl.a. styrelseprotokoll och rapporterna Promemoria Projekt Avestadalskolan och Granskning av ombyggnationen av Avestadalskolan. Under år 2020 har en nedskrivning på 15,0 mnkr avseende projektet skett. Efter vår granskning prognostiseras nu projektet till 95 mnkr och i prognosen ingår även tilläggsbeställningar från Bildningsförvaltningen som bolaget tecknar tilläggshyresavtalet, vilket medför värdeökning av fastigheten.

Granskningen av styrelsen och verkställande direktörens befattning med projektet har utvisat att styrelsen och verkställande direktör, under perioden från räkenskapsårets inledning till och med augusti månad, då styrelsen tog initiativ till att utreda projektet, haft mycket begränsad information om omständigheterna och kostnadsutvecklingen i projektet. Styrelsens och verkställande direktörens information om projektet förefaller under denna tid ha utgjorts av projektchefens muntliga uppgifter om att projektet löpte enligt plan. Projektchefen var under perioden i fråga den enda personen i ansvarsställning i bolaget med insyn i projektet och har ensam beslutat om förändringar i projektet samt attesterat fakturor medan verkställande direktör har attesterat fakturorna. Projektet bedrevs till och med september 2020 med projekterings- och beställaransvar från bolaget, vilket ställt höga krav på bolagets styrning och kontroll av projektet.

Enligt vår bedömning har styrelsen, under ovan nämnd period och med avseende på projektet, brustit i sina skyldigheter enligt 8 kap. 4 § aktiebolagslagen att fortlöpande bedöma bolagets resultat och ställning och att tillse att bolaget är organiserat så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktör har, under ovan nämnd period och med avseende på projektet, brustit i sitt ansvar enligt 8 kap. 29 § aktiebolagslagen för den löpande förvaltningen och för att bokföring ska skötas på ett betryggande sätt.

Västerås den 4 mars 2021

Cecilia Kvist
Auktoriserad revisor

Gamla Byn AB Fastighetsförteckning 2020-12-31

Fastighet	Adress	Nybygg-nadsår	Värdeår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Lägen-heter Antal	Yta	Lokaler Yta	Total yta
Avesta 2:16	Torsgatan 27	1984	1984								260	260
Avesta 2:25	Dalavägen 28						1		1	85		85
Avesta 2:74	Krylbov 15				1	1		1	3	300		300
Axet 2	Garmakaregatan 30	1991				4			4	314		314
Bergsnäs 1	Åsgatan	1956							0		3 000	3 000
Blåmesen 1	Nybyvägen 6	1991							0		331	331
Boken 4	Markusgatan 19	1942/ 1919							0		8 925	8 925
Boken 4	Markusgatan 23								0			0
Domarhagen 2	Frejg 1	1958							0		29 484	29 484
Jansbo 1	Kungsgat.50	1945	1945						0		614	614
Jämtbo 17	Älvnäsleden 2	2005	2005				8		8	856	0	856
Kopparvågen 1	Gamla byn	1929/1991	1992/1993	8	42	25	19	2	96	8 164	232	8 396
Kornknarren 2	Corneliusgatan 20	1991							0		405	405
Kornknarren 4	Corneliusgatan 24	1992				4			4	308		308
Kornknarren 11	Malmgat. 16	1954			23				23	1 204	761	1 965
Länsen 1	Älvbrovägen 4		1952/1960						0		1 170	1 170
Lärkan 10	Telegat. 6	1954	1954	5	9	16	1	1	32	2 133	204	2 337
Lärkan 10 (fd 12)	Kungsgatan 27	1910	1930	2	7	6	1		16	1 351	450	1 801
Lärkan 10 (fd 13)	Myrgatan 3	1957	1957	4	4	5	8	3	24	1 717	707	2 424
Orren 9	Prästgatan 7	1960	1960						0		317	317
Pilen 2	Karlbergsg. 14-41	1956/1972	1972/1990	37	3				40	1 833	4 396	6 229
Planeten 11	Eriksgatan 11	1965							0		787	787
Planeten 34	Slaggatan 10	1990		2	2	2			6	332	35	367
Planeten 35	Slaggatan								0			
Rosen 26	Axel Johnsons v 70	1957/2000 /2019	1957						0		4 454	4 454
Rågen 3	Kolgillareg. 5/7	1967	1974	21	54	54	12		141	10 088	584	10 672
Rågen 5	Kolgillaregatan 3	1970							0		1 611	1 611
Siken 1	Kungsgatan 32								0		3 664	3 664
Siken 14	Malmgatan 6	2008	2008		2	1	7		10	792	0	792
Siken 19	Malmgatan 4	1930/1988		1		2	1		4	337	123	460
Stjärnan 1	Malmg.32/Slagg.9	1962	1962	9	24	9	3		45	2 714	126	2 840
Stjärnan 2	Malmg.30/Slagg.7	1962	1962	7	22	6	3		38	2 313	0	2 313
Stjärnan 3	Malmg.28/Slagg.3+1	1954	1954	15	33	6			54	2 843	211	3 054
Storken 1	Bryggareg. 13/Kungsg. 7/9	1964	1964		4	23	5	2	34	2 680	1 512	4 192
Storken 2	Bryggareg. 15/ Corneliusg.2/4	1964	1964	23	64	8	1	1	97	5 440	401	5 841
Syrenen 5	Götgatan 6	1951/1989		2	2	4			8	578	34	612
Talgoxen 1	Älvnäsleden 1/3/5	1989	1989	7	10	11	7		35	2 921	585	3 506
Tallen 1	Krylbov 14	1988							0		384	384
Tjädern 3	Kungsg. 29/Myrg.2/4/ Teleg.10/12	1969	1969	18	52	51	5	2	128	8 690	1 199	9 889
Törnet 22	Götgatan 11	1984							0		260	260
Vattnet 4	Malmgatan 20								0		481	481
Örnen 8	Corneliusgat. 12	1938	1994	6					6	233		233
Örnen 10, 11	Köpmangat. 20	2013	2013		6	15	4		25	1 966	802	2 768
AVESTA				**167**	**364**	**253**	**86**	**12**	**882**	**60 192**	**68 509**	**128 701**

Fastighet	Adress	Nybygg-nadsår	Värdeår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Lägen-heter Antal	Yta	Lokaler Yta	Total yta
Skogsbo 1:106	Ingevallsbovägen 5										1 778	1 778
Skogsbo 1:141	Heimd.st.17/19/23, Hällsä.v. 9/11	1991-92	1991/92	11	8	14	2		35	2 422	177	2 599
Skogsbo 29:2	Skogsbovägen 2	2001									8 186	8 186
Skogsbo 30:8	Brunnsvägen 20	1985	1985								6 062	6 062
Skogsbo 32:160	Grytnäsvägen 60	1993									405	405
Skogsbo 47:1	Getingv. 19-25/27-33	1981	1981		8				8	432		432
Skogsbo 49:1	Blinkastigen 3-11	1992	1992		12				12	563	491	1 054
SKOGSBO				**11**	**28**	**14**	**2**	**0**	**55**	**3 417**	**17 099**	**20 516**
Bäcken 6	Lerbäcksvägen										0	0
Bäcken 9	Smidesgatan 12	1980									856	856
Fridhem 10	Anexgatan 5,7	2017		7	16				23	965	965	1 930
Härden 10	Mejerigatan										0	0
Härden 13	Kärrgatan										0	0
Karlbo 1:49	Folkaregatan 76	1992									351	351
Karlbo 8:1	Heddastigen 1	1964									146	146
Karlbo 13:1	Folkaregatan 55	1946									3 072	3 072
Krylbo 6:20 (fd Skolan 1)	Skolgatan 1	1955									10 565	10 565
Krylbo 6:21 (fd Tranan 1)	Månrundan/Solvändan	1974		17	21				38	1 696	19	1 715
Krylbo 6:21 (fd Täkten 1)	Ponsbachsv 2	1961							0		3 570	3 570
Posten 16	Stationsparken 5	1930/1990				5	3		8	740		740
Släggan 7	Järnvägsgatan 44			1	2	1	1		5	348		348
Smeden 6	Gripgatan 10	1945		4	2				6	276	40	316
Trasten 12	Parkgatan 5	1990			4	2			6	450		450
Tunnbindaren 4	Trastgatan 5/Kapellgatan 11	1991				2	2		4	364		364
Åvestrand 7	Stationsgatan										0	0
KRYLBO				**29**	**45**	**10**	**6**	**0**	**90**	**4 839**	**19 584**	**24 423**
Lund 1:4	Lund										235	235
Lund 1:6	Lund	1945									519	519
Nordanö 1:77	Nordanö										1 390	1 390
Nordanö 8:87	Nordanö	1979									698	698
Västanfors 4:44	Bankvägen 6	1989									462	462
Västanfors 4:63	Vipvägen 4	1937									2 106	2 106
Västanfors 4:87	Midsommarvägen 2-4	1966	1982								2 295	2 295
FORS				**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**7 705**	**7 705**
By Prostgård 1:16 (fd 1:4)	By	1962									2 116	2 116
By Prostgård 1:2	By										0	0
Östanhede 8:2	Hedevägen 41										1 670	1 670
BY, HEDE				**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3 786**	**3 786**
Ingeborgbo 9:62	Brandstation	1990									624	624
Ingeborgbo 9:62 (fd 46:1)	Horndals skola	1967									7 790	7 790
Ingeborgbo 9:92	Horndals förskola	2015									747	747
Ingeborgbo 9:62 (fd 46:1)	Kyrkbacksv. 5 Bostad	1900				1			1	63		63
Ingeborgbo 15:1	Folketshusvägen 15	1960	1960								3 650	3 650
Ingeborgbo 40:1	Folketshusvägen										0	0
HORNDAL				**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**1**	**63**	**12 811**	**12 874**
S:A TOTALT				**207**	**437**	**278**	**94**	**12**	**1 028**	**68 511**	**129 494**	**198 005**

Avesta Industristad AB

VD har ordet

Avesta Industristad AB är en viktig komponent för Avesta kommun och dess näringsliv. Den pandemi som drabbat oss har påverkat många av kommunens företag på många olika sätt. För några företag har försäljningen nästan helt försvunnit. För andra går det bättre än tidigare och försäljningen har ökat. Vissa företag har med hjälp av regeringens stödåtgärder klarat sig. Under året har Avesta Industristad AB bidragit till att främja näringslivet i Avesta kommun med att stötta hyresgäster vilka verkar i särskilt utsatta branscher. Bolaget har utnyttjat möjligheten att använda regeringens stödpaket för att kunna hjälpa de hyresgäster som drabbats hårdast. Alla hyresgäster har behandlats i ett affärsmässigt perspektiv och de som verkligen behövt stöd har fått det.

Efterfrågan på Avesta Industristad AB:s industri- och kontorslokaler minskade något under året med en del uppsägningar som följd, troligen som en effekt av den pandemisituation vi befinner oss i. Mot slutet av året har dock efterfrågan återhämtat sig något. Av den uthyrningsbara ytan är ca sju procent vakant vid årsskiftet.

Under året har en större ombyggnation i Koppardalen avslutats. Avesta Industristad AB har byggt om cirka 1 000 m² kontorsyta till Arbetsförmedlingen. Inflyttning skedde i början av 2020. Investeringen kommer, framtiden, att medföra ökad rörelse i området vilket medför att Koppardalen ytterligare ökar sin attraktivitet i ett företagarperspektiv.

Bolagets årsresultat efter finansiella poster uppgår till + 3,2 mkr. Avesta Industristad AB har ett fortsatt fokus på att öka uthyrningen av vakanta ytor i syfte att förbättra det ekonomiska resultatet. Bolaget behöver ett ökat kassaflöde för att möta utmaningar i form av bland annat lokalanpassningar och statushöjningar i befintligt fastighetsbestånd.

Avesta Industristad AB väntar fortsatt med spänning på den förväntade byggnationen av serverhallar i Horndal. Effekterna av etableringen kommer förhoppningsvis att ge ringar på vattnet och medföra en ökad efterfrågan på bolagets kommersiella lokaler i centrala Avesta.

Ett tufft år har gått mot sitt slut. Nu hoppas vi på att pandemin släpper sitt grepp om oss och att saker och ting återgår till det normala. Som bolagets Vd ser jag dock positivt på framtiden. Avesta Industristad AB har unika attraktiva lokaler som kommer att efterfrågas av framtida kunder. Det kommer dock att krävas mycket resurser att se till att fylla bolagets fastigheter med hyresgäster men jag är övertygad om att vi kommer att göra det.

Ulf Egerfält
VD

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31

Avesta Industristad AB
Organisationsnummer: 556285-2904

Årsredovisning 2020
Formgivning och tryck: StudioArt Print Dalarna AB

Foto: Gamla Byn AB Arkiv

Förvaltningsberättelse

Årsstämman hölls den 19 maj 2020 samt en extra bolagsstämma hölls den 14 december 2020.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Information om verksamheten

Avesta Industristad AB bedriver fastighetsförvaltning av egna lokaler, främst industrilokaler i Avesta kommun. Lokalbeståndet uppgår per 2020-12-31 till ca 98 100 (98 100) m² varav ca 74 800 (74 500) m² är prima lokaler.
Företaget har sitt säte i Avesta.

Bolagets ändamål

Bolaget skall äga och förvalta kommersiella fastigheter i Avesta kommun. Bolaget ska i sin verksamhet ta hänsyn till de ägardirektiv som fastställs för bolaget. Bolaget ska, enligt god teknisk praxis och gällande hyreslagstiftning samt med optimalt resursutnyttjande verka för att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för uthyrning inom Avesta kommun. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Firmatecknare

Bolagets firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, två styrelseledamöter i förening, av en styrelseledamot tillsammans med VD Ulf Egerfält. Dessutom har VD rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Organisation

Bolaget har inga anställda utan företaget administreras av moderbolaget Gamla Byn AB. Moderbolagets ledningsgrupp bestod 2020 av VD Ulf Egerfält, ekonomichef Örjan Bengs, drift och underhållschef Johan Nonnen samt projektchef Anders Löfberg fram tills han slutade sin anställning den 15 augusti 2020.

Marknad

Avesta Industristad AB äger fastigheter med ett lokalbestånd på ca 98 100 (98 100) m², i huvudsak industrilokaler med varierande status. Uthyrningsgraden på industrilokaler, lagerlokaler och enklare kontorslokaler har varit god men efterfrågan har avstannat betydligt till viss del av pandemin. Vakansgraden för lokalerna per den 1 januari 2021 är 7,3 % (6,5 %).

Förväntad framtida utveckling

Efterfrågan på lokaler har minskat betydligt till viss del av pandemin. Under år 2021 bedöms pandemin spela stor roll för bolagets utveckling.

Investeringsverksamhet

Bolaget har i huvudsak investerat i en lokal till Arbetsförmedlingen och den totala investeringsvolymen har uppgått till ca 21,6 (20,5) Mkr.

Miljö

Bolaget bedriver inte verksamhet som är tillstånds- eller anmälningspliktig enligt miljöbalken eller som i övrigt har speciell påverkan på miljön. Däremot har bolaget som ägare av fastigheter, där mångårig industriell verksamhet bedrivits efterlämnat sina spår. Bolaget har ansvar för att förändringsarbeten på fastigheterna utförs så att den yttre miljön påverkas så lite som möjligt. Detta görs genom nära samarbete med berörda myndigheter enligt gällande lagar och anvisningar.

STYRELSE

Ordinarie styrelseledamöter
Maria Andersson, vice ordf.
Kurt Kvarnström, ordf.
Laila Borger
Kalle Hedin
Ulf Berg
Daniel Holmberg
Henric Schef
Rune Berg
Tomi Sandvik

Styrelsesuppleanter
Helena Bergkvist
Anders Eriksson
Gerd Svedberg
Lars-Olov Eriksson
Anita Vytlacil
Monica Sjöstrand
Johan Skoog
Roy Uppgård
Daniel Henriksson

Arbetstagarrepresentanter
Ann-Christine Sunesson , Vision
Kjell Lindberg, Kommunal

Ordinarie revisor
Cecilia Kvist Auktoriserad revisor

Revisorssuppleant
Jenny Barksjö Forslund, Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorer
Sören Aspgren och Lennart Hammargren

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Balansomslutning, tkr	283 702	293 457	287 105	284 060	265 797
Omsättning, tkr	44 862	44 688	41 460	41 701	38 452
Redovisat resultat, tkr	3 157	3 853	3 301	4 056	3 516
Driftnetto, tkr	23 895	21 011	19 489	20 132	18 810
Soliditet, %	49	47	46	46	47
Räntetäckningsgrad, %	771	652	540	544	484
Belåningsgrad, %	48	50	51	52	48
Fastighetslån, kr/prima, m²	1 833	1 966	1 973	1 981	1 775
Direktavkastning tot kap, %	8	7	7	7	7
Affärslokaler prima m²	2 954	2 954	2 954	2 954	2 735
Kontorslokaler prima m²	9 216	9 216	9 216	8 491	8 201
Industri/övr lokaler prima, m²	62 589	62 332	62 032	60 596	60 596
Prima lokaler, m²	74 759	74 502	74 202	72 041	71 532
Affärslokaler sekunda. m²	0	0	0	0	0
Kontorslokaler sekunda, m²	922	922	922	922	922
Industri/övr lokaler sekunda, m²	22 433	22 690	22 690	22 690	22 690
Sekunda lokaler totalt, m²	23 355	23 612	23 612	23 612	23 612
Lokaler totalt, m²	98 114	98 114	98 112	97 814	95 653

Likviditets- och finansieringsförändringar
Företagets kassaflöde från den löpande verksamheten är klart positivt. Bolagets checkkredit som uppgår till 30 Mkr var vid periodens slut utnyttjad med 0 Mkr.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av kommunens finanspolicy, systematisk kreditbedömning samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet.

En tvist uppstod under år 2019 med en entreprenör som anser att Avesta Industristad AB gjort sig skyldig till avtalsbrott av ramavtal för markarbeten och otillåten direktupphandling av markarbeten.

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst:
23 261 256

Årets vinst:
3 156 985

26 418 241

Disponeras så att i ny räkning överföres
26 418 241

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	113 000	650	19 409	3 852	**136 911**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			3 852	-3 852	**0**
Årets resultat				3 157	**3 157**
Belopp vid årets utgång	**113 000**	**650**	**23 261**	**3 157**	**140 068**

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 –2020-12-31	2019-01-01 –2019-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning	3, 4	44 862	44 687
		44 862	**44 687**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-20 121	-19 204
Övriga externa kostnader	6	-3 556	-3 377
Fastighetsskatt		-1 092	-1 095
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-13 844	-13 938
		-38 613	**-37 614**
Rörelseresultat		**6 249**	**7 073**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		9	0
Räntekostnader	7	-3 101	-3 220
Resultat efter finansiella poster		**3 157**	**3 853**
Resultat före skatt		**3 157**	**3 853**
Skatt på årets resultat	8	0	0
Årets resultat		**3 157**	**3 853**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	9		
Byggnader	10	260 968	253 145
Mark	11	8 662	8 662
Markanläggning	12	6 457	6 535
Inventarier, verktyg och installationer	13	44	71
Pågående nyanläggningar	14	55	22 029
		276 186	**290 442**
Summa anläggningstillgångar		**276 186**	**290 442**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		122	222
Övriga fordringar		118	913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	314	301
		554	**1 436**
Kassa och bank		6 963	1 578
Summa omsättningstillgångar		**7 517**	**3 014**
SUMMA TILLGÅNGAR		**283 703**	**293 456**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		113 000	113 000
Reservfond		650	650
		113 650	**113 650**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		23 261	19 409
Årets resultat		3 157	3 853
		26 418	23 262
Summa eget kapital		**140 068**	**136 912**
Långfristiga skulder	16		
Skulder till internbanken Avesta kommun		137 000	147 000
Summa långfristiga skulder		**137 000**	**147 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 174	5 775
Aktuella skatteskulder		239	183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 222	3 586
Summa kortfristiga skulder		**6 635**	**9 544**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**283 703**	**293 456**

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 –2020-12-31	2019-01-01 –2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 157	3 853
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	17 646	13 938
Resultat efter finansiella poster		**20 803**	**17 791**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		100	-172
Förändring av kortfristiga fordringar		781	389
Förändring av leverantörsskulder		-3 601	3 148
Förändring av kortfristiga skulder		722	-648
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**18 805**	**20 508**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 445	-20 474
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		25	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-3 420**	**-20 474**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-10 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-10 000**	**0**
Årets kassaflöde		**5 385**	**34**
Likvida medel vid årets början	22		
Likvida medel vid årets början		1 578	1 544
Likvida medel vid årets slut		**6 963**	**1 578**

Noter med redovisningsprinciper

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Intäkter

Hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser. Övriga intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

- Ränteintäkter: i enlighet med effektiv avkastning
- Erhållen utdelning: när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

Skatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag utifrån en tre- till en femårs prognos. Vi bedömer att det inte föreligger någon möjlighet att i närtiden nyttja det skattemässiga underskottsavdraget som vid deklarationen för inkomstskatteåret 2019 uppgick till 71 970 981 kronor.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Lånekostnader

Låneskulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som skall återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden såsom räntekostnad eller ränteintäkt över lånets löptid. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som skall återbetalas.

Upphörande av redovisning av finansiella skulder sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning eller att dessa efterskänkts.

Alla transaktioner redovisas på likviddagen.

Kortfristiga fordringar

Fordringar har värderats till det belopp som beräknas inflyta.

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.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Det inre ytskiktet byts ej samtidigt därför avskrivs detta på samma tid som för stommen och åtgärderna kostnadsförs löpande. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Yttre ytskikt; fasader yttertak mm 30–50 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm 20–40 år
- Inre ytskikt 100 år

Övriga materiella anläggningstillgångar avskrivs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

	Antal år
Markanläggning	10
Inventarier	5

Nedskrivning

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid be-

räkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Leastagare

Samtliga leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

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

Leasgivare

Samtliga leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Not 2 Leasing, leasinggivaren

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen (uthyrningen) i allt väsentligt av uthyrda fastigheter/lokaler. De flesta hyresavtal är på tre år med en förlängning om tre år om inte avtalen sägs upp nio månader för avtalstidens slut.

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2020	2019
Inom ett år	35 840	39 034
Senare än ett år men inom fem år	46 070	53 224
Senare än fem år	2 014	3 920
	83 924	**96 178**

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Lokaler	-43 431	-41 751
Övrigt	-1 406	-2 907
	-44 837	**-44 658**

Not 4 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2020	2019
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	6,00 %	4,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	4,00 %	4,00 %

Not 5 Fastighetskostnader

	2020	2019
Värme	4 213	4 483
El	3 968	4 103
Vatten	922	1 817
Fastighetsunderhåll	4 708	5 725
Övrigt	6 310	3 076
	20 121	**19 204**

Not 6 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2020	2019
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	40	40
Andra uppdrag	27	53
	67	**93**

Not 7 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader	3 101	3 220
	3 101	**3 220**

Not 8 Avstämning av effektiv skatt

	2020		2019	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		3 157		3 853
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-676	21,40	-825
Ej avdragsgilla kostnader	0,00	-1	2,62	-101
Underskottsavdrag av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	21,41	676	24,03	926
Redovisad effektiv skatt	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**

Not 9 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2020-12-31	2019-12-31
Marknadsvärde	363 481	332 623
	363 481	**332 623**

Avkastningsvärderingen har utförts av en intern värderare under år 2020 i moderbolaget.

Not 10 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	546 382	540 714
Försäljningar/utrangeringar	-7 605	0
Omklassificeringar	24 510	5 668
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**563 287**	**546 382**
Ingående avskrivningar	-210 885	-198 818
Försäljningar/utrangeringar	3 803	0
Årets avskrivningar	-12 885	-12 067
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-219 967**	**-210 885**
Ingående nedskrivningar	-82 352	-81 393
Årets nedskrivningar	0	-959
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-82 352**	**-82 352**
Utgående redovisat värde	**260 968**	**253 145**

Not 11 Mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 662	8 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 662**	**8 662**
Utgående redovisat värde	**8 662**	**8 662**

Not 12 Markanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 429	10 041
Inköp	854	388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 283**	**10 429**
Ingående avskrivningar	-3 894	-3 031
Årets avskrivningar	-932	-863
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 826**	**-3 894**
Utgående redovisat värde	**6 457**	**6 535**

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	365	365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**365**	**365**
Ingående avskrivningar	-294	-245
Årets avskrivningar	-27	-49
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-321**	**-294**
Utgående redovisat värde	**44**	**71**

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 029	7 612
Inköp	2 536	20 360
Under året genomförda omfördelningar	-24 510	-5 943
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**55**	**22 029**
Utgående redovisat värde	**55**	**22 029**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	229	221
Övriga interimsfordringar	85	80
	314	**301**

Not 16 Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen uppgår till 10 620 tkr (12 353 tkr).

Skulder till internbank avser långfristiga skulder mot Avesta kommun

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror	3 887	3 298
Övriga poster	335	288
	4 222	**3 586**

Not 18 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är dotterbolag i en koncern, där moderbolaget Gamla Byn AB, organisationsnummer 556285-2896 äger dotterbolaget Avesta Industristad AB, till 100 % som i sin tur ägs till 100% av Avesta Kommun.

Not 19 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En preliminär förlikning har skett med entreprenören som ansåg att Avesta Industristad AB gjort sig skyldig till avtalsbrott av ramavtal för markarbeten och otillåten direktupphandling av markarbeten. Förlikningen gäller under förutsättning att Avesta Industristad ABs styrelse godkänner förlikningen.

Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	13 844	13 938
Utrangering av materiella anläggningstillgångar	3 802	
	17 646	**13 938**

Not 22 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	1	1
Medel på Avesta kommuns koncernkonto	6 962	1 577
	6 963	**1 578**

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Driftnetto

Resultat före avdrag för avskrivningar.

Räntetäckningsgrad

Resultat före avdrag för avskrivningar och räntebidrag samt ränteintäkter i förhållande till räntekostnader.

Belåningsgrad

Långfristiga skulder i förhållande till balansomslutningen.

Styrelsen

Avesta den 23 februari 2021

Kurt Kvarnström
Ordförande

Maria Andersson

Laila Borger

Kalle Hedin

Tomi Sandvik

Rune Berg

Daniel Holmberg

Henric Schef

Ulf Berg

Ulf Egerfält
VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-04.

Cecilia Kvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till Bolagsstämman i Avesta Industristad AB, Org. Nr 556285-2904

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Avesta Industristad AB för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Avesta Industristad AB:s finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt lnternational Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Avesta Industristad AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Avesta Industristad AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Avesta Industristad AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås den 4 mars 2021

Cecilia Kvist

Auktoriserad revisor

Avesta Industristad AB Fastighetsförteckning 2020-12-31

Fastighet	Byggnad nummer	Byggnad namn	Adress	Nybygg-nadsår	Värdeår		Total yta
						Yta	
Avesta 2:43	31	Rostugnsbyggnaden, Hyttan	Koppardalsvägen 64			860	860
Koppardalen	33	Masugn, Martin, Trådvalsverk	Koppardalsvägen 60		1912	5 500	
	33	Trådvalsverk, Kallager	Koppardalsvägen 50		1912	1 253	6 753
	35	Idrottshall	Polervägen	2001		2 400	2 400
	44	Valsverkskontor	Koppardalsvägen 58			540	540
	47	Elektrodlager	Koppardalsvägen 54		1931	1 625	1 625
	60	Grovplåten, Polerverk	Polervägen 12		1929	2 855	
	65	Grovplåten, Färdigst. Restaurang, Kontor	Polervägen 10		1929	3 530	
	66	Grovplåten, Glödgn (OKQ8, Bagheera)	Polervägen 6-8	2003	1929	2 615	9 000
	88	Ångcentralen	Koppardalsvägen 62			750	750
	104	Kallvalsverk	Koppardalsvägen 55-63		1938	7 000	7 000
	112	Elverkstad, Kontor	Koppardalsvägen 51och 53		1940	1 392	1 392
	150	Nya Klippcenter	Koppardalsvägen	2000		1 255	1 255
	160	Ämnesbehandling	Koppardalsvägen 40 och 44		1929	4 922	4 922
	167	Rörmokeri	Koppardalsvägen 38		1929	130	130
	170	Smedjan, AB Karl Hedin	Koppardalsvägen 34 och 36		1929	1 598	1 598
	190	Mekaniska	K-dalsv.20, Modellv. 11, Sulfatv.4o.6		1939	6 300	6 300
	196	Lokstallet	Koppardalsvägen 25		1940/41	280	280
	230	Norra Sulfaten	Sulfatvägen 23-27		1930	2 500	2 500
	240	Södra Sulfaten	Sulfatvägen 15-19		1929	2 000	2 000
	272	Centrallager, Avesta Welding	Modellvägen 2,8,10	1988/1999	1988	11 290	11 290
	273	Skyddsrum	Sulfatvägen 12			76	76
	300	TransEko	Koppardalsvägen 8	1987	1987	2 866	2 866
	301	Georg Fischer	Koppardalsvägen 23	1989	1989	1 286	1 286
Förrådet 1		Munters	Grabbogatan 6	1990	1990	1 040	1 040
Förrådet 4		Avesta kommun	Industrigatan 11	1960	1988	1 221	1 221
Förrådet 4		Haglöfs	Industrigatan	2006	2006	2 187	2 187
Förrådet 4		Midroc	Prästgatan 50		1983	2 575	2 575
Hantverkaren 1		Bagheera/ Haglöfs	Grabbogatan 1	2000	2000	4 829	4 829
Hantverkaren 2		Veolia	Grabbogatan 9	2011	2011	2 400	2 400
Lastaren 7		Solar	Industrigatan 8	1991/2000	2000	1 130	1 130
Månsbo 1:23		Högbo	Högboleden 19			2 881	2 881
Ollarsbo 19		Avesta kommun	Corneliusgatan 15	1974	1983	1 281	1 281
Myran 2		Gamla Byn AB	Axel Johnsons väg 73	1963	82/94	2 161	2 161
Ovanåker 1:15		Stora Enso	Masmyrvägen 50	2011	2011	9 780	9 780
Krylbo 9:2		Krylbo station	Stationsgatan 8		1960	1 806	1 806
							98 114

GAMLA BYN AB

Besöksadress
Axel Johnsons väg 73

Postadress
774 81 Avesta

Telefonväxel
0226-64 57 00

E-post
gamlabyn@avesta.se

Internet
www.gamlabyn.se

Organisationsnummer
556285-2896

Bankgiro
974-2420

stuart.pro Svanenmärkt trycksak, 3041 0203 Klimatkompenserat papper antalis.se