



Kommunstyrelsen

Ks § 101

Dnr 2025-000581

Priser på industri- och bostadsmark inom Överkalix kommun

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

Att föreslå Kommunfullmäktige att anta ny prislista, enligt utlåtande från av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderaren Fastighetsforum i Luleå AB, för industri- och bostadsmark.

Priserna ska uppräknas med konsumentprisindex, basår 2024.

Ledamot Marianne Sandström (sd) reserverar sig mot beslut

Sammanfattning av ärendet

Tekniska kontoret har fått ett uppdrag att se över prissättningen vid försäljning av kommunal industri- och bostadsmark. Till hjälp att bedöma markvärden vid försäljning har tekniska kontoret anlitat Fastighetsforum i Luleå AB, av Samhällsbyggarna Auktoriserad fastighetsvärderare.

De kategorier av bearbetning som Fastighetsforum i Luleå AB angett avser råmark, planerad mark, samt planerad mark med vatten och avlopp. Med råmark avses mark som ej är avklädd, kan vara med eller utan träd. Planerad mark avses grovplanerad maskinbearbetad mark, samt planerad mark med vatten och avlopp avses mark där VA-avsättning finns i eller i närheten av fastighetsgräns.

Konsekvenser avseende ekonomi, jämställdhet, miljö samt barnperspektivet

De ekonomiska konsekvenserna är positiva för Överkalix kommun. För jämställdhet, miljö samt barnperspektivet ser vi inga synliggjorda konsekvenser.

Tekniska kontoret föreslår Allmänna utskottet att föreslå Kommunstyrelsen att föreslå Kommunfullmäktige att anta ny prislista, enligt utlåtande från av Samhällsbyggarna auktoriserad



Kommunstyrelsen

fastighetsvärderaren Fastighetsforum i Luleå AB, för industri- och bostadsmark.

Priserna bör uppräknas med konsumentprisindex, basår 2024.

Ledamot Marianne Sandström (sd) yrkar avslag till beslut i ett särskilt yttrande

” P. 22 Särskilt yttrande SD anser att varje fastighet skall värderas för sig vid en försäljning, alternativt sättas ut på anbud”

Niclas Hökfors (s) kommunstyrelsens ordförande finner att det finns två förslag till beslut

- 1) Beredningens förslag
- 2) ledamot Mariann Sandström (sd) yrkande på avslag till beslut

Kommunstyrelsens ordförande ställer proposition på förslagen och finner att kommunstyrelsen beslutar föreslår kommunfullmäktige att bifalla beredningens förslag

--

Allmänna utskottet beslutar

Att föreslå Kommunstyrelsen att föreslå Kommunfullmäktige att anta ny prislista, enligt utlåtande från av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderaren Fastighetsforum i Luleå AB, för industri- och bostadsmark.

Priserna ska uppräknas med konsumentprisindex, basår 2024.

Beslutsunderlag

Allmänna utskottets protokoll 2025-09-15 § 67

Utlåtande avseende marknadsvärde utav industri- och bostadsmark inom Överkalix kommun, upprättat av Fastighetsforum i Luleå AB, auktoriserad fastighetsvärderare.

Tjänsteskrivelse

Markpriser på industri och bostadsmark inom Överkalix kommun

Sverigedemokraterna yttrande



Tekniska kontoret
Per Larsson, tfn 0926-74032

Datum
2025-09-04
Ert datum

Referens
AU
Er referens

Allmänna utskottet

Priser på industri- och bostadsmark inom Överkalix kommun

Förslag till beslut

Tekniska kontoret föreslår Allmänna utskottet att föreslå Kommunstyrelsen att föreslå Kommunfullmäktige att anta ny prislista, enligt utlåtande från av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderaren Fastighetsforum i Luleå AB, för industri- och bostadsmark.

Priserna bör uppräknas med konsumentprisindex, basår 2024.

Bakgrund och ärendebeskrivning

Tekniska kontoret har fått ett uppdrag att se över prissättningen vid försäljning av kommunal industri- och bostadsmark. Till hjälp att bedöma markvärden vid försäljning har tekniska kontoret anlitat Fastighetsforum i Luleå AB, av Samhällsbyggarna Auktoriserad fastighetsvärderare.

De kategorier av bearbetning som Fastighetsforum i Luleå AB angett avser råmark, planerad mark, samt planerad mark med vatten och avlopp. Med råmark avses mark som ej är avklädd, kan vara med eller utan träd. Planerad mark avses grovplanerad maskinbearbetad mark, samt planerad mark med vatten och avlopp avses mark där VA-avsättning finns i eller i närheten av fastighetsgräns.

Beslutsunderlag

Utlåtande avseende marknadsvärde utav industri- och bostadsmark inom Överkalix kommun, upprättat av Fastighetsforum i Luleå AB, auktoriserad fastighetsvärderare.

Konsekvenser avseende ekonomi, jämställdhet, miljö samt barnperspektivet

De ekonomiska konsekvenserna är positiva för Överkalix kommun. För jämställdhet, miljö samt barnperspektivet ser vi inga synliggjorda konsekvenser.

[Förvaltningschefens namn]
[Förvaltningschefens titel]

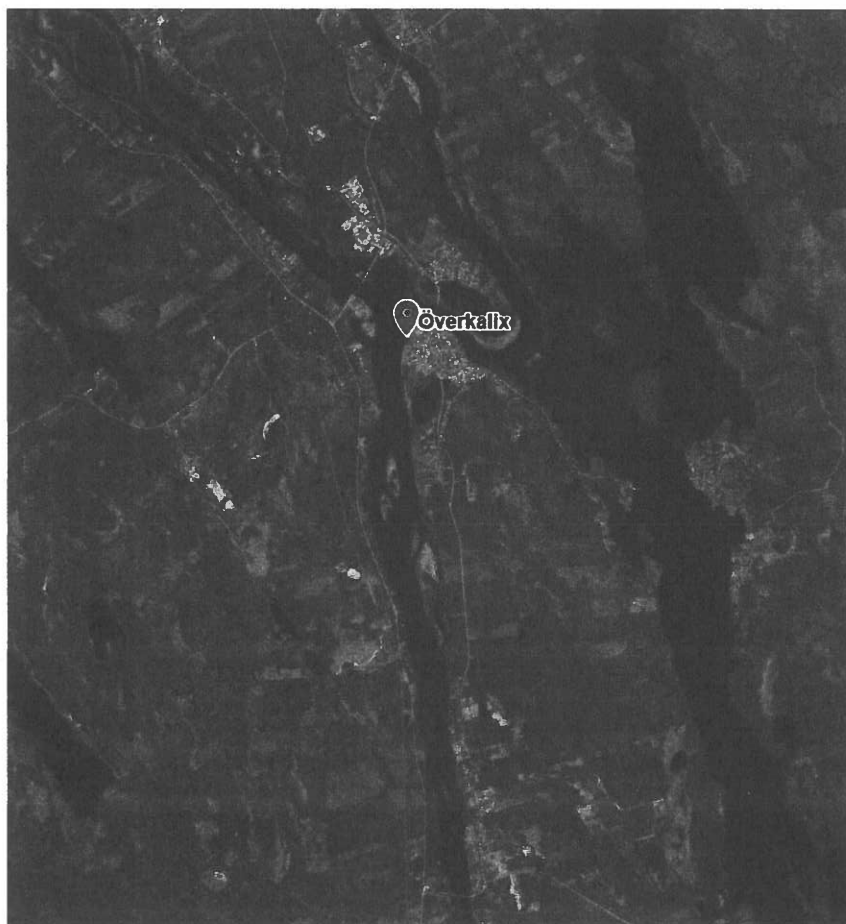
Bo-Göran Sahlström
Teknisk chef

Beslutet delges

Klicka eller tryck här för att ange text.

UTLÅTANDE

avseende marknadsvärde utav industri-och bostadsmark inom



ÖVERKALIX KOMMUN

UTLÅTANDE

Värderingsobjekt:	Industri- och bostadsmark inom Överkalix kommun
Värdetidpunkt:	Maj 2025
Objektstyp:	Tomtmark inom industrienheter och småhusenheter
Ändamål:	Bedömning av marknadsvärde
Uppdragsgivare:	Överkalix kommun
Lagfaren ägare:	Överkalix kommun
Besiktning:	Ingen specifik platsbesiktning är genomförd

Inledande beskrivning

Undertecknade har erhållit av Överkalix kommun att bedöma markvärden per maj 2025 vid försäljning av kommunal mark. Markvärdena ska utgöra grund för prissättning av mark vid försäljning. Marken avses nyttjas för industriändamål samt för bostäder-småhus och har tre kategorier eller tre olika grader av bearbetning. Kategorierna avser, råmark, planerad mark, samt planerad mark med vatten och avlopp. Med råmark avses mark som ej är avklädd, kan vara med eller utan träd. Planerad mark avses grovplanerad maskinbearbetad mark, samt planerad mark med vatten och avlopp avses mark där VA-avsättning finns i eller i närheten av fastighetsgräns

Resultat

Mot bakgrund av vad som angivits i detta utlåtande, bedöms marknadsvärde för mark, enligt nedan, på grundval av ortsprisjämförelse och intervjuundersökning med jämförbara kommuner, till att vara enligt nedan, per maj 2025:

50 kronor/m² markareal för bostadsmark, råmark
100 kronor/m² markareal för bostadsmark, planerad mark
120 kronor/m² markareal för bostadsmark, planerad mark med V/A

30 kronor/m² markareal för industrimark, råmark
70 kronor/m² markareal för industrimark, planerad mark
90 kronor/m² markareal för industrimark, planerad mark med V/A

Värdeintervall +/- 0--20 % beroende på lägesrelaterade parametrar och areal på objektet

Luleå/Piteå 2025-05-16

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Roger Sandling
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad fastighetsvärderare



SAMHÄLLSBYGGARNA



Staffan Aldrin
Fastighetskonsult

1. UNDERLAG FÖR UTLÅTANDET

1.1. Uppdrag

Undertecknade värderingsmän har av Överkalix kommun genom Per Larsson, erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdeundersökning av industrimark och bostadsmark inom Överkalix kommun. Syftet med uppdraget är att uppskatta markens marknadsvärde per maj 2025. Rapporten avser utgöra underlag för interna beslut vid prissättning vid försäljning av kommunal mark. Rapporten får ej lämnas ut till annan än uppdragsgivaren, utan Fastighetsforums godkännande.

1.2. Besiktning och underlag

Ingen specifik platsbesiktning är genomförd. Bedömningen avser marknadsvärdet i kr/m² markareal. Marken avses nyttjas för industriändamål samt för bostäder-småhus och har tre kategorier eller tre olika grader av bearbetning. Kategorierna avser, råmark, planerad mark samt planerad mark med vatten och avlopp. Med råmark avses mark som ej är avklädd, kan vara med eller utan träd. Planerad mark avses grovplanerad maskinbearbetad mark, samt planerad mark med vatten och avlopp avses mark där VA-avsättning finns i eller i närheten av fastighetsgräns

Inga miljörisker är kända och inget behov av saneringsåtgärder förutsätts.

Huvudsakligen har fastighetsdata inhämtats från offentliga register, samt från intervjuundersökning. Någon tidsaspekt från värdetidpunkt till färdig exploatering görs ej. Undertecknad påtar sig ej ansvar för ev fel i erhållna sakuppgifter vare sig dessa är lämnade av fastighetsägare eller hämtade ur myndighetsregister.

Allmänna villkor för värdeutlåtande, utarbetade med utgångspunkt från god värderarsed, se bilaga.

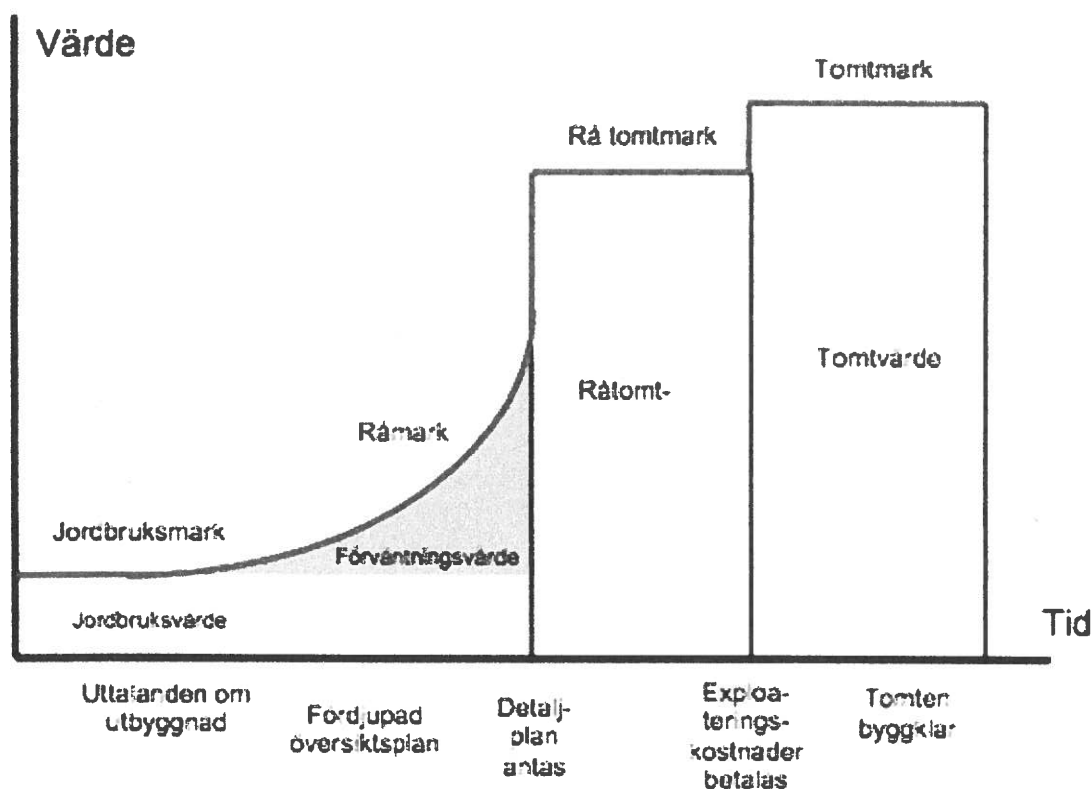
1.3. Värderingsmetodik

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning under normala förhållanden på en öppen fastighetsmarknad, under normal marknadsföringstid och utan partsrelationer och tvång. Ett marknadsvärde kan aldrig bestämmas utan endast bedömas.

Marknadsvärdet bestäms utifrån den framtida nytta en förvärvare kan ha av marken. Nyttan som marken kan generera avgörs vad marken kan nyttjas till, tex bebyggas.

Byggrätt är den rätt som anger vad som får bebyggas på marken. Byggrätten enligt detaljplanen är begränsad till den genomförandetid som anges i planen. För att byggrätten ska kunna nyttjas krävs bygglov.

När marken exploateras så utvecklas värdet på marken. Innan exploatering eller förväntningar om detta så bestäms värdet utifrån pågående markanvändning. När förväntningar om ändrad markanvändning uppstår så uppkommer ett sk förväntningsvärde. Värdeutvecklingen kan illustreras i nedanstående graf, där värdet går från pågående markanvändning, förväntningsvärdets utveckling, råmark, råtomtmark och färdig tomtmark med gator och v/a etc.



Marknadsvärdebedömning görs genom ortsprismetoden, grundad på jämförelser med genomförda transaktioner av liknande fastigheter. Via ortsprismetoden bedöms marknadsvärdet med ledning av alla tillgängliga fakta om värderingsobjektet och jämförelseobjekten. Om jämförelseobjekt saknas eller om uppgifter är ofullständiga så får en värdebedömning göras utifrån en marknassimulering dvs utifrån hur marknadsaktörer skulle agera vid en liknande situation. Adderat till ortsprismetoden har intervjuer med jämförbara kommuner genomförts.

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda fastighetstransaktioner söker de köp som avser fastigheter med egenskaper som i möjligaste mån överensstämmer med värderingsobjektet. Därefter analyseras jämförelseköpen varvid köpeskillingar kan antingen jämföras direkt eller relateras till någon värdebärande egenskap såsom markareal, markförhållande, eller taxeringsvärde.

1.4. Marknadsförutsättningar och objektsanalys

Marknad

Nu rådande omständigheter med bla kriget i Ukraina och även i Gaza och även oroligheter med fraktvägar i mellanöstern så ger det betydande osäkerhet på hela världsmarknaden och så även i Sverige förstås. Dock så har läget stabiliserats sedan början av Ukrainakriget med den efterföljande energikrisen i Europa.

Vi har gått in i en lågkonjunktur men med begränsad arbetslöshet som följd, enligt Arbetsförmedlingens statistik 7,1 % för mars. Källa ekonomifakta.

En återhämtning har skett och från ett negativt BNP-utfall för 2020 med minus 2,8 % så landade tillväxten för 2021 på ca 5,1 %. För 2022 var prognosen innan Rysslands invasion av Ukraina ca knappt 4 %, nu med facit i hand blev det en tillväxt om ca 2,3 %, och för helåret 2023 föll BNP med -0,2 %. För 2024 är en återhämtning med en tillväxttakt om ca 1,0 % jämfört med 2023, och för att under 2025 få understöd av lägre inflation och lägre räntor, ca 1,95 % med normalläge först under 2026

Inflationen har varit hög i närtid men som nu under senare fallit och är nu under Riksbankens mål om ca 2,0 %. För april 2025 var KPIF 2,3 % (konsumtprisindex med fast ränta). För det som oftast styr hyresregleringar, KPI var den för april 0,3 %. Prognosen för KPI, alla prognosinstitut över 2025 i årsgenomsnitt ca 0,4 %.

Riksbankens styrränta är nu på 2,25 % som effektuerades med en första sänkning med 0,25 % vid mötet per 8 maj 2024 ned till 3,75 %, efter ett relativt högt ränteläge under senare år och före det en tid med extremt låga räntenivåer under längre tid. Riksbankens senaste prognos indikerar möjligen en ytterligare räntesänkning men högst osäkert om detta, som då skulle motsvara en styrränta om 2,0 %

Det har from sommaren 2022—april 2024 funnits tryck upp på avkastningskraven generellt för fastighetssektorn i och med högre marknadsräntor, stigande finansieringskostnader och inflationstryck. Men vars detta nu tar vägen är ännu oklart i och med en avvaktande marknad och osäkerheter om vad som händer med tillväxten, arbetslösheten och inflationen i och med det osäkra omvärldsläget med tullar och krig.

Generellt kan sägas att prognoserna över marknadsräntorna tenderar en svagt stigande kurva från nuläget, i och med att den svenska ekonomin återhämtar sig, dock på en låg nivå om jämförelse över längre tid och även USA haft stigande marknadsräntor sedan 2022.

Fastighetstransaktionerna för rekordåret 2021 var ca 400 miljarder och för 2022 blev det ca 200 miljarder, för att 2023 landa på ca 104 miljarder kronor, och är den svagaste siffran sedan 2013. 2024 med ett utfall om 137 miljarder exkl. börs- och strukturaffärer. Räntorna har gått ned rejält senaste året och så även inflationen, kapital finns som behöver kapitaliseras.

Kontorsmarknaden har förändrats i och med mycket hemarbete under pandemin och där råder osäkerhet hur den sektorn kommer att utvecklas. Det som verkar troligt är att moderna och flexibla kontorsmiljöer i centrala lägen kommer att klara sig bättre och med mer flexibla kontraktsmöjligheter.

För privatbostäder i riket som helhet har både priserna för bostadsrätter och villor stigit något under senaste året.

För 2020 blev nybyggnationen av bostäder samt tillskott från ombyggnation ca 58 000 st och för 2021 ca 72 000. För 2022 ca 60 000 st samt att för 2023 minska markant ned till ca 32 000. För 2024 är prognosen 31 000 totalt påbörjade bostäder dvs nybyggnation och ombyggnad, för 2025 är prognosen ca 35 000. (källa Boverket)

För nybyggnation på bostadsmarknad i sin helhet så är det väldigt osäkert och låg aktivitet, det är svår att få ihop kalkylerna för exploatörer och det är prispress nedåt i konsumentledet. Vissa fastighetsbolag tvingas tex erbjuda olika slags förmåner för att köparna ska låsa fast sig för en bostadsrätt, tex olika garantier, avgiftsfritt ett tag etc. Och allt hänger förstås ihop med höga byggkostnader, inflationen, energiproblematiken i sig, och det högre ränteläget som vi befunnit oss i.

Orten

Överkalix är en kommun i Norrbottens län med ca 3 200 invånare och ligger ca 70 km norr i kustkommunen Kalix. Befolkningsutveckling från 2021—2024, -1,6 %. Enskilt för 2024 var det ett positivt utfall på 1,2 %. Medelåldern är hög inom kommunen och andelen bidragsförsörjda är högre än genomsnittet i Sverige i övrigt. Största arbetsgivare är kommunen med ca 336 st personer, år 2023, största privata arbetsgivare är Partbyggen i Kalix AB med ca 75 st anställda.

Kommunen brottas som de flesta mindre orter i Norrland med utflyttning, minskad befolkning och därmed hög medelålder. Arbetslösheten var i slutet av 2024, 6,7 % mot Sverigemedel 6,8 % (källa. Ekonomifakta). Kommunen har relativt hög kommunalskatt, 34,14 %.

2. MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

2.1. Ortsprismetod

Ortsprismetodens analys och angreppssätt är att fastställa marknadsvärdet för värderingsobjektet, där sålda fastigheter och helst med liknande egenskaper jämförs. Den erlagda köpeskillingen bedöms utifrån ett antal parametrar tex kvalitet, uthyrningsbar area, belägenhet, tidpunkt etc. de kan jämföras direkt eller göras jämförbara genom att de sätts i relation till någon värdepåverkande faktor, oftast uthyrningsbar area (kr/m^2), markarealen (kr/m^2) eller taxeringsvärdet, pris/ taxeringsvärdet (K/T).

Uppgifter om sådana värdebestämmande faktorer som hyresavtal, driftnetto, finansieringsförhållanden mm saknas i ortsprismaterialet. För rena avkastningsfastigheter blir en ortsprisanalys därmed osäker. Materialet kan dock ge en grov indikation på värdenivån och spridningen på de erlagda köpeskillningarna.

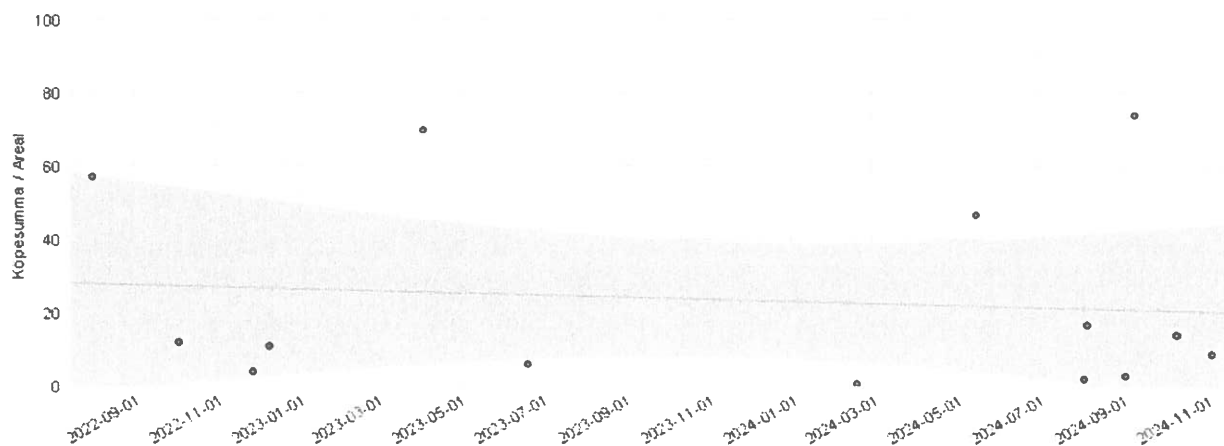
Vissa affärer kan vara upprättade inom intressesfären eller vara sålda till skattemässigt värde, vilket försvårar validiteten men där uppenbara indikatorer signalerar detta så sällas dessa bort från urvalsmaterialet. Vidare så sker flertalet fastighetsförvärv i dag via ett aktieköp av bolagets aktier och blir således ej offentligt via lagfarten.

Inte sällan är det kommunen som säljer industrimark och de har ofta ett stort intresse utav att få större etableringar till orten och är inte av naturen alltid intresserade att ta ut maximalt pris för marken. Dock så får inte kommuner sälja marken till annat än marknadsvärdet och inte till ett underpris.

Jämförelsematerial har valts utifrån lagfartsregistrerade köp av bostadsmark för småhus resp. industrimark, enligt sammanställning nedan. Varierande tidsutdräkt för att möjligaste mån erhålla verifierbart underlag.

Övertorneå

Småhusmark, maj 2022--



Källa: UCBV

På senare tid har det skett ett antal försäljningar av småhustomter. De gjorda överlåtelseerna presenteras i ovanstående graf.

Priserna varierar mellan 10 000 kr—125 000 kr. Pris per markareal från 2 kr—75 kr, medianvärde ca 13 kr. De flesta saknar kommunal anslutning av v/a eller har enskilt. Kommunala försäljningarna är gjorda för 10 kr resp. 70 kr, har kommunalt v/a.

Erhållna kommunala uppgifter och avser råmark

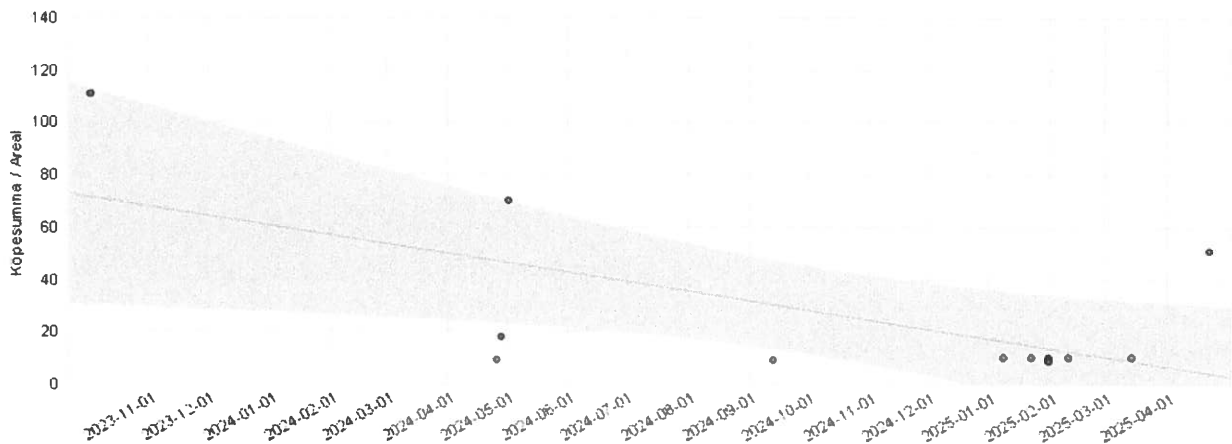
Folkbokförda erhåller gratis tomtmark. För övriga enligt nedan:

Centralt och Svanstein och upp till 1 000 m²: 70 kr/m²

Centralt och Svanstein och över 1 000 m²: 50 kr/m²

Byarna och upp till 1 000 m²: 50 kr/m²

Byarna och över 1 000 m²: 35 kr/m²

PajalaSmåhusmark, maj 2023—

Källa. UCBV

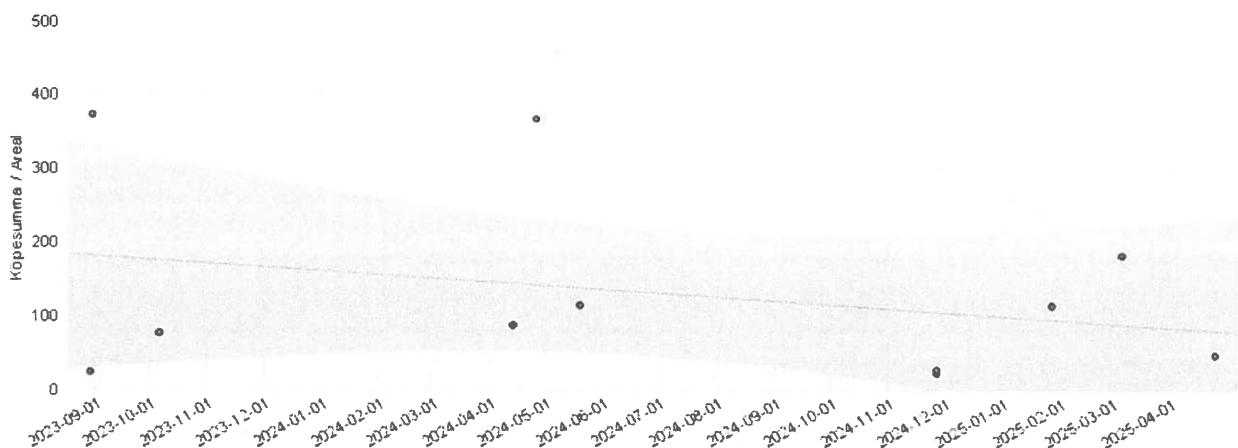
På senare tid har det skett ett antal försäljningar av småhustomter. De gjorda överlåtelseerna presenteras i ovanstående graf.

Priserna varierar mellan 9 000 kr—145 000 kr. Pris per markareal från 10 kr—111 kr, medianvärde ca 10 kr, strandnära är generellt dyrare. De som inte är sålda av kommunen saknar kommunal anslutning av v/a eller har enskilt, förutom ett objekt och denna är såld för 111 kr/m². Kommunala försäljningarna är gjorda för 10 kr--11 kr/m². Övriga objekt är sålda för 18, 52 resp. 72 kr/m².

Erhållna kommunala uppgifter och avser råmark

Centralt, 145 kr/m²

Byarna, 10 kr/m²

KalixSmåhusmark, maj 2023—

Källa. UCBV

På senare tid har det skett ett antal försäljningar av småhustomter. De gjorda överlåtelseerna presenteras i ovanstående graf.

Priserna varierar mellan 10 000 kr—625 000 kr, ett objekt avviker markant och är såld för 1 600 000 kr är belägen i Kalix skärgård. Pris per markareal från 23 kr—372 kr, medianvärde ca 88 kr, strandnära objekt är generellt dyrare. De flesta saknar kommunal anslutning av v/a eller har enskilt. En kommunala försäljning är gjord för 25 kr/m² och saknar kommunalt v/a.

Erhållna kommunala uppgifter och avser råmark, generellt avstyckade, avklädda från träd, inom tätort delvis även gräsytor och grovplanerade.

Centralt 300 kr/m²

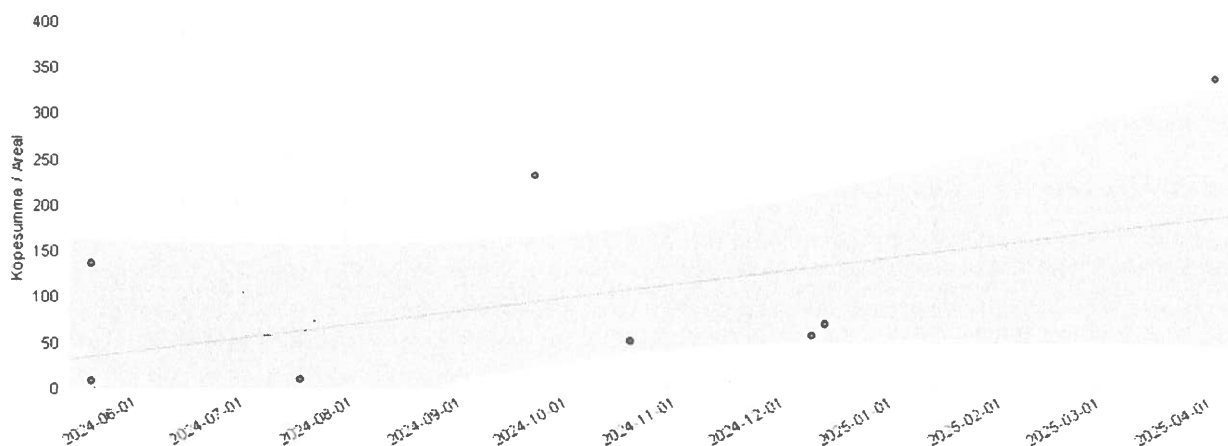
Centrumnära 200 kr/m²

Byarna 100 kr/m²

Strandläge 600 kr/m²

Haparanda

Småhusmark, maj 2024 —



Källa. UCBV

På senare tid har det skett ett antal försäljningar av småhustomter. De gjorda överlåtelseerna presenteras i ovanstående graf.

Priserna varierar mellan 10 000 kr—290 000 kr, ett objekt avviker markant och är såld för 900 000 kr och är belägen på Seskarö. Pris per markareal från 9 kr—338 kr, medianvärde ca 71 kr/m². Alla saknar kommunal anslutning av v/a eller har enskilt. Ingen kommunala försäljning är genomförd.

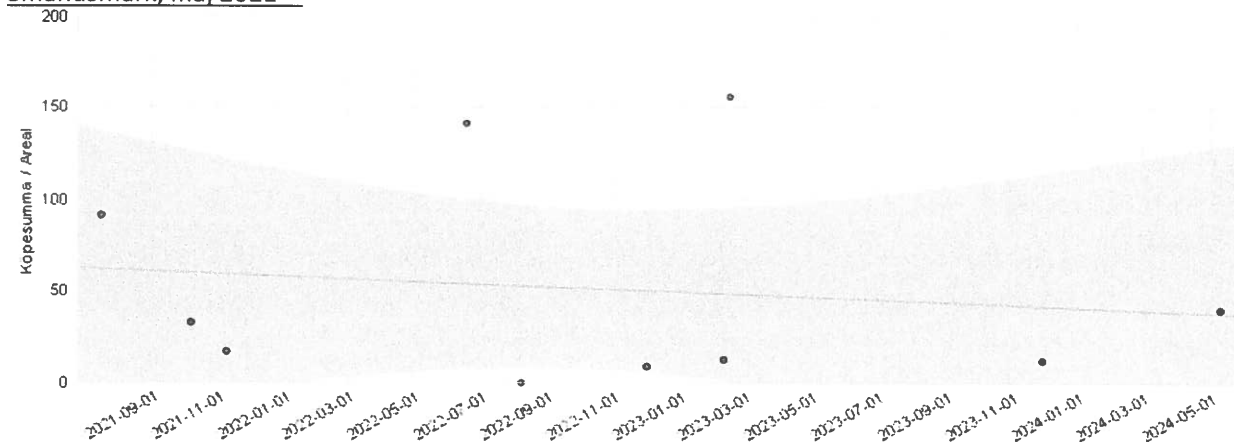
Erhållna kommunala uppgifter och avser råmark med viss infrastruktur.

Centralt och Marielund 165 kr/m²

Byarna 60 Kr/m²

Fritidshus, ej strand 40 kr/m²

Avtäckta strandnära fritidshus, 165 kr/m²

ÖverkalixSmåhusmark, maj 2021—

Källa. UCBV

På senare tid har det skett ett antal försäljningar av småhustomter. De gjorda överlåtelseerna presenteras i ovanstående graf.

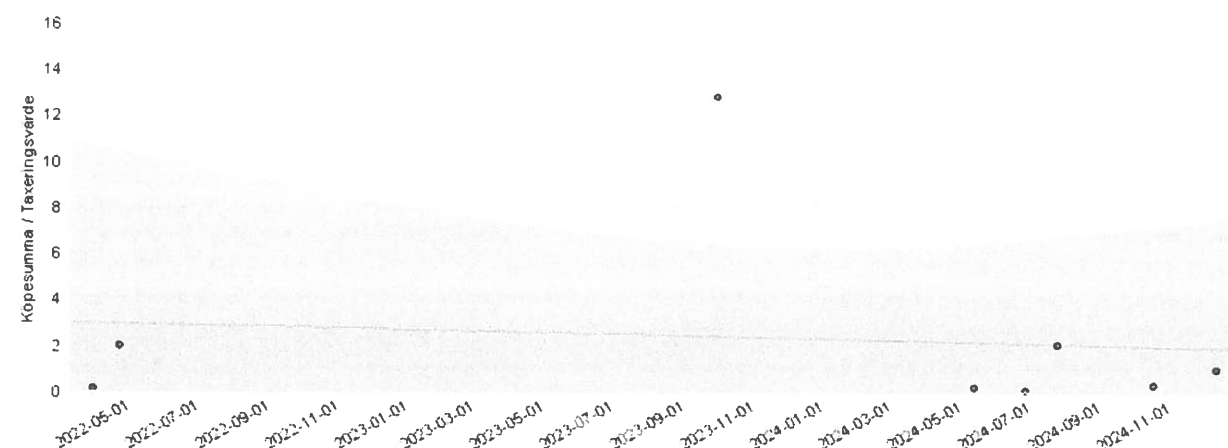
Priserna varierar mellan 3 000 kr—395 000 kr. Pris per markareal från 1 kr—156 kr, medianvärde ca 25 kr, strandnära generellt dyrare. Alla saknar kommunal anslutning av v/a eller har enskilt. Ingen kommunala försäljning är genomförd.

Erhållna kommunala uppgifter

Bostadsmark, råmark 25 kr/m²

Bostadsmark, planerad mark 40 kr/m²

Bostadsmark, planerad mark med vatten och avlopp 71 kr/m²

ÖvertorneåIndustrimark, maj 2021--

Källa. UCBV

På senare tid har det skett ett antal försäljningar av industrimark. De gjorda överlåtelseerna presenteras i ovanstående graf.

Priserna varierar mellan 1 000 kr—277 000 kr. Pris per markareal, där det framgår från 3 kr—31 kr, ett objekt avviker marknant och är såld för 247 kr/m² markareal, medianvärde ca 19 kr. Två st kommunala försäljningarna är gjorda för 5 kr resp. 19 kr.

Erhållna kommunala uppgifter och avser råmark
Centralorten och upp till 2 000 m², 20 kr/m²
Centralorten och över 2 000 m², 10 kr
Byarna och upp till 2 000 m², 10 kr/m²
Byarna och över 2 000 m², 5 kr

Pajala

Industrimark, maj 2021—

Ingen graf gick att erhålla

Priserna varierar mellan 16 000 kr—430 000 kr, ett objekt avviker markant och är såld för 10 000 000 kr är belägen i Kaunisvaara. Pris per markareal, där det framgår från 14 kr—66 kr, medianvärde ca 21 kr. En kommunala försäljning är gjorda för 25 kr/m².

Erhållna kommunala uppgifter och avser råmark
50 kr/m²

Kalix

Industrimark, maj 2021—

Ingen graf gick att erhålla

Priserna varierar mellan 60 000 kr—750 000 kr, ett objekt avviker markant och är såld för 1 500 000 kr. Pris per markareal från 8 kr—251 kr, medianvärde ca 119 kr. Inga kommunala försäljningar

Erhållna kommunala uppgifter och avser råmark och upp till 1 000 m²
150 kr/m²

Haparanda

Industrimark, maj 2021—

Ingen graf gick att erhålla

Priserna varierar mellan 31 000 kr—346 000 kr, två objekt avviker markant och är sålda för 800 000 kr resp. 1 750 000 kr. Pris per markareal från 20 kr—81 kr, ett objekt avviker marknant och är såld för 607 kr/m² markareal, medianvärde ca 42 kr. En kommunala försäljning är gjorda för 40 kr/m².

Erhållna kommunala uppgifter och avser råmark, delvis avtäckta
Centralort 40 kr/m²
Utanför centralorten, mindre än 5 000 m², 20 Kr/m²
Utanför centralorten, över 5 000 m², 15 Kr/m²

Överkalix

Industrimark, maj 2015—

Ingen graf gick att erhålla

Två st affärer är genomförda, 2019 resp. 2022 och priserna var 50 000 kr resp. 11 000 kr och kvadratmeterpriset, 21 kr resp. 7 kr/m². Ingen kommunala försäljning är genomförd.

Erhållna kommunala uppgifter

Industrimark, råmark 25 kr/m²

Industrimark, planerad mark 40 kr/m²

Industrimark, planerad mark med vatten och avlopp 55 kr/m²

2.2. Värdebedömning

En grov ortsprisjämförelse för fastighetstyperna, intervjuer med jämförbara kommuner och på baserad erfarenhet, indikerar en värdenivå enligt nedan per värdetidpunkt maj 2025:

50 kronor/m² markareal för bostadsmark, råmark

100 kronor/m² markareal för bostadsmark, planerad mark

120 kronor/m² markareal för bostadsmark, planerad mark med V/A

30 kronor/m² markareal för industrimark, råmark

70 kronor/m² markareal för industrimark, planerad mark

90 kronor/m² markareal för industrimark, planerad mark med V/A

Värdeintervall +- 0--20 % beroende på lägesrelaterade parametrar och areal på objektet

Förslag för årlig indexering, KPI

Värdebedömning av pris för mark som avser nybyggnation av flerbostadshus, avropas av Auktoriserad fastighetsvärderare vid aktuell tidpunkt i och med att prisnivån är avhängit vilken byggrätt som projektet erhåller

Bilaga . ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetskoncernen AB, FS Fastighetsutveckling AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderingsed upprättad av Sektorn för Fastighetsvärdering mot Sveriges Byggnadsnärings och är avsedda för auktoriserade värderare inom Sveriges Byggnadsnärings Villkor som gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela delar av fastigheter, tomter, byggnader på och grund eller liknande värderingsuppdrag mot Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänföreligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetsenhets och byggnadstilhörighet, dock ej undantagshänsyn i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av utdragen rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhålls genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dokumentation ej utförts. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa endast beaktats i den omfattning information därigenom förutsatts tilläggas av uppdragsgivaren eller dess ombud. Förutsatt det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som förutsatts av uppdragsgivaren eller dess ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av rättsligt omdöme, utspäddesavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rättigheter över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av bettande utgifter, avgifter eller andra påföljder. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutslutningar för värdeutlåtandet

2.1 Den information som medförs i värdeutlåtandet har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivarens eller dess ombuds och eventuella utspäddesavtal, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän tillfällighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren eller dess ombud.

2.2 De areor som laggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivarens eller dess ombuds. Värderaren har förutsett att dessa areor och hur de är utlagda på plats eller på ritning, men areorna har kontrollerats genom en tillfällighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara angivna i enlighet med vad varje tillfälle gällande "Swedish Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra utspäddesavtal, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendesavtal samt övriga utspäddesavtal. Någon av dessa eller andra förhållanden utspäddes villkor har erhållits av uppdragsgivaren eller dess ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförelägganden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsutlåtanden för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger något annat form av omlämningsbelastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan drabbas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger något annat form av omlämningsbelastning.

4 Beskrivning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader etc.) som beskrivs i utlåtandet är baserad på övervakning avseende besiktning. Utlärd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens undersökningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som skuldbeskrivningen indikerar vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet något avseende för:

- skador som skulle kräva specialskadepåskott eller speciella åtgärder för att upprätta.
- konstruktion (skadeförhållanden) och/eller konstruktion hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, värmevärmare eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall förutslåttas inom en tid från värderingsdatumet såvitt avseer undersökande av värderingen.

5.2 Det skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 procent av värderingspriset.

6 Värdeutlåtandets skadestånd

6.1 Beträffande på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förutslåttas över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värderingsdatumet med de förutslutningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Förutslåttas av- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förutslutningar om framtiden. Värdebedömningen innehåller inte någon uttalande om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Använda värdeutlåtandet för framtida fördraganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabbas uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Inom värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Lekmannarevisorerna i Överkalix Fastighet AB,
Överkalix kommun

För kännedom
Fullmäktige i Överkalix kommun

Till årsstämman i
Överkalix Fastighet AB
Org. nr 559316-1556

Granskningsrapport för år 2024 - Överkalix Fastighet AB

Vi, av fullmäktige i Överkalix kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat bolagets verksamhet för året.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

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

Vår granskning visar följande:

- Under 2024 har bolaget arbetat med försäljning av bolagets fastighet Bränna 4:22.
- Bolagets ägare – Överkalix kommun – har i december 2024 godkänt försäljning av fastigheten.
- Försäljningen har därefter överklagats till förvaltningsrätten. I överklagan anges att försäljningen inte är förenlig med vad som anges i kommunallagen. Förvaltningsrätten har i maj 2025 avslagit denna överklagan.
- I juni 2025 har försäljningen av fastigheten Bränna 4:22 vunnit laga kraft.
- Information om försäljningen lämnas i bolagets årsredovisning för år 2024. Här framgår att bolaget redovisar ett mindre underskott för året (- 3 tkr). Bolagets soliditet uppgår till 5,3 %.
- I övrigt informeras läsaren om att bolaget – i och med försäljningen är genomförd – kommer att avvecklas under 2025.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga som grund för våra uttalanden nedan. Utifrån genomförd granskning gör vi följande bedömningar avseende revisionsåret 2024:

Att bolagets verksamhet sammantaget i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Att bolagets interna kontroll i allt väsentligt helt varit tillräcklig.

Överkalix, dag som framgår av digital signering

Maria Fältmark
Lekmannarevisor

Monica Eliasson
Lekmannarevisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

MONICA ELIASSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-07-17 20:55:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MONICA ANN-CHRISTIN ELIASSON

Monica Eliasson

Leveranskanal: E-post

MARIA FÄLTMARK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-07-18 05:39:44 UTC

Undertecknare

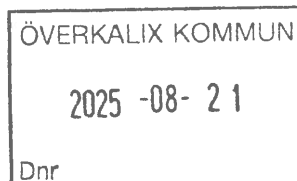
Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karin Maria Fältmark

Maria Fältmark

Leveranskanal: E-post

ÖVERKALIX FASTIGHET AB
559316-1556



1(12)

ÖVERKALIX FASTIGHET AB
559316-1556

ÅRSREDOVISNING 2024-01-01—2024-12-31

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2024

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2024:

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Överkalix Fastighet AB bildades under 2021 genom beslut av kommunfullmäktige i Överkalix. Bolagets syfte är att bedriva fastighetsförvaltning med därmed förenlig verksamhet. För närvarande äger bolaget Bränna 4:22, Hotellfastighet. Bolaget har kontrakt med GAR in Överkalix AB som hyr hela fastigheten. Bolagets säte är i Överkalix.

Under 2022 har Förvaltningsrätten i Luleå meddelat att det beslut kommunfullmäktige tog i april 2021 ska upphävas. Ett beslut om att företaget ska sälja fastigheten har vunnit laga kraft och bolaget har 2024 antagit ett anbud. Detta anbud är i skrivande stund föremål för domstolsprövning.

Investeringar

Under året har bolaget inte haft några investeringar.

		2024	2023	2022	2021
Förvärv Bränna 4:22					6 414
Stämpelskatt					273
Totalt	tkr	o	o	o	6 687

Flerårsjämförelse

Bolaget har endast funnits sedan maj 2021.

		2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	tkr	508	576	1 150	400
Resultat efter finansiella poster	tkr	-4	-78	463	2
Balansomslutning	tkr	6 374	6 331	6 841	7 002
Soliditet	%	5,3	5,7	6,1	0,74
Avkastning på eget kapital	%	1,05	-	110	3,3
Avkastning på totalt kapital	%	1,90	-	67,7	1,4
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1					

Händelser av väsentlig betydelse

Bolaget bildades 2021 och förvärvade fastigheten som idag har ett kontrakt för uthyrning under 5 år. Under 2023 har det blivit klart att det beslut som Överkalix kommunfullmäktige tog 2021 anses strida mot lag och beslutet ska undanröjas. Kommunfullmäktiges beslut att sälja fastigheten vann laga kraft under 2024 efter prövning i domstol. Försäljning av fastigheten är genomförd och såld till GAR in Överkalix AB för 5 000 000.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget har sålt fastigheten Bränna 4:22 till GAR in Överkalix. Bolaget kommer att avvecklas under 2025. Bolagets underskott under 2024 är helt hänförligt till kostnader för försäljning vilka uppgår till 42 932 kronor.

Förändring av eget kapital

Förändring av eget kapital	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000		275 979	-77 803	248 176
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			-77 803	-77 803	0
Årets resultat				-3 535	-3 535
Belopp vi årets utgång	50 000		198 176	-3 535	244 641
Förslag till resultatdisposition					
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel					
Balanserat resultat	198 176				
Årets resultat	-3 535				
Disponeras så att i ny räkning överföres	194 641				
Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.					

Aktiekapitalet består av 50 000 aktier med ett värde av 50 000 kr.

Resultaträkning

	Net	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning		507 874	576 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		507 874	576 000
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-194 195	-357 264
Personalkostnader		0	0
Avskrivning		-202 628	-202 628
Summa rörelsekostnader		-396 823	-559 891
Rörelseresultat		111 051	16 108
Ränteintäkter och likande poster		10 229	9 367
Räntekostnader och liknande poster		-124 815	-103 278
Resultat efter finansiella poster		-3 535	-77 803
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat efter bokslutsdispositioner		-3 535	-77 803
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		-3 535	-77 803

Balansräkning

Tillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	2 5 880 278	6 082 906
Inventarier, maskiner		
Summa anläggningstillgångar	5 880 278	6 082 906
Finansiella anläggningstillgångar		
Värdepappersinnehav		
Långfristiga fordringar		
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	0
Summa anläggningstillgångar	5 880 278	6 082 906
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar		
Övriga fordringar	3 46 306	11
Upplupna intäkter		0
Summa kortfristiga fordringar	46 306	11
Kassa och bank	447 879	248 583
Summa omsättningstillgångar	494 185	248 594
Summa tillgångar	6 374 463	6 331 500

Skulder och eget kapital			2023-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	50 000		50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	198 175		275 979
Årets resultat	-3 535		-77 803
Summa fritt eget kapital	194 640		198 176
Summa eget kapital	244 640		248 176
Obeskattade reserver	115 722		115 722
Skulder			
Långfristiga skulder	5 747 249		5 747 249
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	0		0
Skatteskuld	0		124 354
Övriga skulder	79 032		96 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	187 819		0
Summa kortfristiga skulder	266 851		220 354
Summa skulder	6 014 101		5 967 603
S:a skulder och eget kapital	6 374 463		6 331 500

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		111 051	16 108
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		202 628	202 628
Erhållen ränta		10 229	9 367
Erlagd ränta		-124 815	-103 278
Betald inkomstskatt			
		199 093	124 825
Ökning/minskning varulager			
Ökning/minskning kundfordringar			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-46 295	366
Ökning/minskning leverantörsskulder		0	-57 310
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		46 498	42 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten		199 296	110 049
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			0
Finansieringsverksamheten		0	-416 665
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-416 665
Årets kassaflöde		199 296	-306 616
Likvida medel vid årets början		248 583	555 199
Likvida medel vid årets slut		447 879	248 583

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Utländska valutor

Monetära tillgångs- och skuldposter i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens avistakurs.

Intäkter

Tjänsteuppdrag

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.
Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.
Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 - 20 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasingtagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Överkalix Fastighet AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av aktier och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer Överkalix Fastighet AB om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet provas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

Varulager

Varulagret värderas med tillämpning av först-in först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. För homogena varugrupper tillämpas kollektiv värdering.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Anläggningstillgång	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	6 686 739	6 686 739
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 686 739	6 686 739
Ingående avskrivningar	-603 833	-401 205
Årets avskrivningar	-202 628	-202 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-806 461	-603 833
Utgående redovisat värde	5 880 278	6 082 906

Not 3 Övriga kortfristiga fordringar	2024	2023
Övrig fordran	46 306	11

Not 4 Långfristiga skulder	2024	2023
Lån Överkalix kommun	5 747 249	5 747 249

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse. Datum som framgår

av elektronisk underskrift

Överkalix

Jan Johansson
VD

Niclas Hökfors
Ordförande

Bengt-Erik Rolfs

Sarah Karlsson

Kenneth Petterson

Susanna Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits per datum som framgår av elektronisk underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Conny Erkheikki
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-30 08:47:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CONNY ERKHEIKKI

Conny Erkheikki

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: NICLAS HÖKFORS

Niclas Hökfors

2025-06-24 09:11:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Erik Rolfs

Bengt-Erik Rolfs

2025-06-26 06:16:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sarah Johanna Matilda Karlsson

Sarah Karlsson

2025-06-30 08:45:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNA KARLSSON

Susanna Karlsson

2025-06-26 06:21:05 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN ALVAR JOHANSSON

Jan Johansson

2025-06-24 10:03:34 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bo Kenneth Pettersson

Kenneth Pettersson

2025-06-26 16:05:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Överkalix Fastighet AB, org.nr 559316-1556

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Överkalix Fastighet AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Överkalix Fastighet ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Överkalix Fastighet AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Överkalix Fastighet AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Överkalix Fastighet AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Överkalix Fastighet AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Luleå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Conny Erkheikki
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-30 08:55:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CONNY ERKHEIKKI

Conny Erkheikki

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

