


Säfflebostäder AB
556499-8697

2024032603314

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Säfflebostäder AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 21 mars 2024.

Säffle den 21 mars 2024



Peter Erhardsson

ÅRSREDOVISNING 2023

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	sida 1
Förvaltningsberättelse	sida 2-5
Förslag till resultatdisposition	sida 6
Resultaträkning	sida 7
Balansräkning	sida 8-9
Förändringar i eget kapital	sida 10
Kassaflödesanalys	sida 11
Noter	sida 12-21
Underskrifter	sida 22

Alla belopp redovisas i kronor, om inte annat särskilt anges.
Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen och verkställande direktören för Säfflebostäder AB får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2023

Verksamhet

Säfflebostäder AB (SäBo) är ett allmännyttigt bostadsföretag som drivs i kommunal bolagsform i Säffle kommun och bolaget har sitt säte i Säffle. SäBo ska äga, förvalta och utveckla attraktiva, resurssnåla, sunda och prisvärda bostäder och lokaler i Säffle kommun. Bolaget ska aktivt medverka till att utveckla kommunen som en tilldragande bostads- och näringslivsort. Bolagets verksamhet ska ske utifrån affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer.

Bolaget förvaltade under 2023;

1 155 lägenheter (72 342 kvm), 99 lokaler (16 087 kvm) samt 533 garage och motorvärmare. SäBos fastigheter finns i Säffle kommun, merparten i Säffle tätort, Svaneholm, Värmlands Nysäter och i Värmlandsbro. Bolagets samtliga lägenheter upplåts med hyresrätt. Lägenheterna uthyres genom bolagets bostadsförmedling. Hyrorna fastställs genom årliga förhandlingar med Hyresgästföreningen i Värmland.

SäBo förvaltar Säffle kommuns verksamhets- och industrilokaler. Säffle kommun har i den samordnade fastighetsförvaltningen med SäBo valt att tillämpa modellen med blockhyresavtal. Det innebär att Säffle kommun hyr ut verksamhetslokalerna med kallhyra till SäBo som i sin tur hyr ut dem till verksamheterna (förskolor, skolor, äldreboende med flera) med varmhyra, för att täcka kostnader för drift och underhåll.

Kommunfullmäktige har för mandatperioden 2023-2026 valt följande ledamöter och suppleanter:

Ledamöter

Markus Bäckström, ordförande, tom 2309
Peter Erhardsson, ordförande, from 2310
Michael Sahlin, vice ordförande
Karoliina Alegod, from 2310
Christer Andersson
Bo Augustsson
Gunnar Bäckström
Stellan Herbertsson

Suppleanter

Karoliina Alegod, tom 2309
Eva Harstad
Håkan Johansson
Kjell Edlund
Henrik Ahlgren
Nikolai Konglevoll
Hans Kleimert
Lena Svensson

Verkställande direktör

Carl-Gustav Eriksson är anställd som verkställande direktör.

Revisorer

Bernt-Ove Söderman, Gunilla Bexelius och Andreas Magnusson (auktoriserad revisor).

Revisorssuppleanter

Conny Tindemyr och Lisbet Westerberg.

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Säfflebo AB

556499-8697

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till; Sveriges Allmännytt, Fastigo samt HBV.

Försäkringsvärde

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

Ägare och ledning

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kommunföretag i Säffle AB, organisationsnummer 556555-2295.

Resultat och ställning (belopp i tkr)

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	174 405	174 301	167 450	173 582
Rörelseresultat	1 834	-4 681	1 785	13 918
Resultat efter fin poster	-4 021	-7 625	- 783	10 960
Balansomslutning	481 158	507 858	518 373	507 773

Väsentliga händelser under räkenskapsåret, ägda fastigheter

Totala investeringar i byggnader och markanläggningar har under året skett med 18 002 tkr. Totalt har underhållsåtgärder utförts för 11 059 tkr, varav sedvanligt lägenhetsunderhåll runt om i hela bolagets bestånd på 4 388 tkr, vilket omfattar ett hundratal lägenheter.

Bland de större underhållsåtgärderna som genomförts kan nämnas; takbyte inklusive installation av solceller på Sveavägen 6, takbyte på And- och Lomvägen i Värmlandsbro, ombyggnation av lokaler till ny hyresgäst på Stadshusparken, dränering del av Smedjegatan 1 i Svaneholm, fönsterbyte på Magasinsgatan, installation av porttelefoni på Kyrkogatan samt Bergsgatan.

Bolaget har även genomfört rivningarna, tidigare beslutade i kommunfullmäktige, för Vegagatan 2 samt Industrigatan 14.

I slutet av 2023 beslutade kommunfullmäktige om genomförandet av projekt Soldaten, Karlstadsvägen 4, 6 och 8, vilket är det största ekonomiska investeringsprojekt bolaget driver under 2024. För projekt Ladugårdsparken, nybyggnation av 17 st radhus, har bolaget förvärvat tomtmarken samt genomfört upphandling och tilldelning av entreprenör.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret, förvaltade fastigheter

Totalt har underhållsåtgärder utförts för 12 927 tkr under året.

Bland de större underhållsåtgärderna som genomförts kan nämnas; ombyggnation av Tingavallaskolans utemiljö, ombyggnation av Tingvallaskolans expedition, fönsterbyten på skolan i Svaneholm, takbyte på Lindbackens äldreboende, byte ventilationsaggregat på Herrgårdsgymnasiet, byte av port i ishallen, flertalet armaturbyten på bland annat Höglundaskolan, Botilsäters skola och köket på Tegnérskolan.

Bolaget har tillsammans med Säffle kommun tagit fram reviderat förvaltningsavtal vilket har beslutats i både kommunstyrelsen samt styrelse för SäBo.

Kunder och marknad, ägda fastigheter

Vid årets slut var 103 (89) lägenheter vakanta varav 100 stycken inom kategorin "uthyrningsbar direkt". Av dess 100 stycken lägenheter är cirka hälften belägna på Industri- och Vintergatan. Andelen omflyttningar har varit 22 % (22 %) under året som gått.

Av bolagets ägda lokaler, omfattande totalt 16 087 kvm, var 5 359 kvm ej uthyrda vid årsskiftet. På Hermes är 4 134 kvm ej uthyrda, vilket innebär 77 % av den totala vakansytan för lokaler.

Under året har bolaget generellt sett en ökad efterfrågan på lägenheter storlek 3 ROK samt handikappanpassade lägenheter med hiss och balkong samt radhus. För att minska antalet vakanser har bolaget arbetat bland annat med; matchning mot rätt hyresgäst, 10-månadershyra för studenter, renovering för att öka lägenhetens attraktivitet, erbjuda fler möblerade lägenheter, mer bilder samt planlösning till annonser på marknadssystemet och strategiskt tänk kring när / hur lägenheter publiceras.

Under året genomfördes en NKI-undersökning som visade att Nöjd kund index totalt sett sjunkit något sedan senaste mätningen (2021). På frågor inom kategorierna Information och Kundrelation fick Säbo ett sämre resultat än föregående mätning och på frågor inom området Bemötande/Felanmälan ett högre resultat jämfört med 2021. Hyresgästerna gav precis som 2021 ett högt betyg för Trygghet även om det sjunkit något sedan föregående mätning. Hyresgästerna ger SäBo's personal ett högt betyg och sätter allt större värde i att besöka hemsidan, vilket kan vara ett resultat av ökad digital kommunikation som kan utvecklas ytterligare.

Hyresreglering

Vid hyresförhandling om hyrorna för år 2024 träffades överenskommelse med Hyresgästföreningen i Värmland om att hyrorna i samtliga bostäder och lokaler med förhandlingsklausul höjs i snitt med 5,67 %.

Uppdrag

Sedan 2008 förvaltar SäBo en stor del av kommunens fastigheter i form av en samordnad fastighetsförvaltning. Vidare utför bolaget förvaltning av bolagen Forskningen i Säffle AB och Säffle Kedjan 2 AB.

Miljö och energi

Bolaget följer månadsvis upp förbrukningar på samtliga fastigheter, vilket ger ett effektivt sätt att kunna energioptimera och samtidigt snabbt få indikationer vid driftsstörningar. Energi- och miljötänk tillsammans med ekonomi är en naturlig del vid projektering och utförande.

Det främsta arbetet kring energiförbrukning har inneburit optimering av drifttider och värmekurvor på fjärrvärmecentraler och värmepumpar samt uppföljningsarbete genom förbrukningsavvikelser av el, värme och vatten tillsammans med övrigt förberedande driftarbete inför värmesäsong. Genom arbete med justering av värmekurvan på fjärrvärmecentral har anläggningen som förser Bryggerigatan 4-8 och Perssons gränd 5 med värme minskat energiförbrukningen mot föregående år med cirka 7% jämförelse med normalår under perioden 1 januari till 31 augusti. Ett framsteg i minskad energiförbrukning men ett tydligt exempel på kostnadsökning av värmeleveranser som i ett förenklat exempel visar mars månad 2023 som var kyligare än 2022, där minskning av den faktiska förbrukningen stannade på 1% och normalårsstatistiskt med hela 10%. På grund av prishöjning av fjärrvärmemetaxan för 2023 ökade dock kostnaden för uppvärmning av värmesystem och tappvarmvatten för fastigheten under mars månad med cirka 10%.

Nyaste solcellsanläggningen för SäBo på Bergsgatan 3 levererar el som förväntat.

Säfflebostäder AB

556499-8697

Anläggningens har från årsskiftet till 31 augusti producerat cirka 14 500 kWh vilket är i linje med anläggningens dimensionerande storlek på 20,5 kW. Utav produktionen har fastigheten nyttjat cirka 3500 kWh.

Personal

SäBo har en låg personalomsättning med hög frisknärvaro. Tyvärr har dock sjukskrivningstalen ökat från 3,95 % (2022) till 5,86 % för 2023. Bolaget erbjuder sedan några år tillbaka ett friskvårdsbidrag på 3 000 kr för samtliga tillsvidareanställda. 77 % av personalen har utnyttjat friskvårdsbidraget i någon form och 60 % av personalen har utnyttjat hela bidraget.

Under verksamhetsåret har tyvärr sjukskrivningstalen ökat något, vilket ställer högre krav på verksamheten och dess förmåga att fullfölja uppdraget. Bolaget har likaväl utvecklats i rollen som samhällsutvecklare och fortsätter arbetet med att stärka gruppen och individen.

Arbetsförhållanden lämpar sig för alla och Säfflebostäder arbetar utifrån heltid som norm. Arbetshjälpmedel finns att tillgå och även skyddsutrustning. Alla oavsett kön, ålder, sexuell läggning, religion, etnisk bakgrund eller funktionsnedsättning ska ha samma chans vid rekrytering och utveckling i arbetet. Behov av kompetensutveckling diskuteras vid medarbetarsamtal. All form av kränkning eller diskriminering fördöms. Bolaget har en jämställdhetsplan. Denna har till ändamål att främja allas lika rätt i fråga om arbete, anställnings- och andra arbetsvillkor samt utvecklingsmöjligheter i arbetet.

Ägardirektiv

Bolaget ska nå ett resultat i verksamheten som medger avkastning på ägarnas insatta kapital motsvarande 2 %. Avkastningskravet (räntabilitet på totalt kapital) för år 2023 är 1,5 %. Utfallet blev 0,95 %. Om hänsyn tas till nedskrivningar och uppskjuten skatt blev utfallet 2,24 %. Bolaget uppfyller därmed ägarens krav.

När det gäller de förvaltade fastigheterna ska hyreshöjningen vara 1 % (exklusive kapitalkostnader för 2023).

Framtid

Senaste årens omvärldsförändringar, kostnadsutveckling samt Säffle kommuns minskning av invånarantal påverkar i högsta grad bolagets strategier och utveckling. I tider med snabba förändringar krävs att bolaget agerar för att bibehålla rollen som samhällsutvecklare, tillsammans med rollen som allmännyttigt bostadsbolag, för att säkerställa en positiv utveckling och framtid. Det kommer att ställa stora krav på bolaget i form av prioriteringar, mod och handlingskraft avseende ansvar och roller organisatoriskt så väl som anpassning av fastighetsbeståndet för att bättre möta marknadens behov. Bolaget ser även en större efterfrågan inom ramen för förvaltningsuppdraget åt Säffle kommun vilket på sikt kommer påverka organisation och arbetssätt.

Säfflebostäder - Vi skapar hemlängtan

Säfflebostäder AB
556499-8697

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	103 960 611
Årets resultat	764 507

Styrelsen och verkställande direktören för Säfflebostäder AB föreslår att:

I ny räkning balanseras	104 725 118
-------------------------	-------------

I övrig hänvisas till följande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar, redovisningsprinciper och tillhörande noter.

AM

Resultaträkning (kronor)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	2,3,4	173 022 112	170 382 741
Övriga rörelseintäkter		1 383 290	3 917 782
Övriga externa kostnader	5	-129 111 787	-125 287 034
Personalkostnader	6,7,8	-23 757 623	-22 853 954
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-19 701 555	-17 293 519
Övriga rörelsekostnader		0	-13 546 875
Rörelseresultat		1 834 437	-4 680 859
Övr ränteintäkter och liknande resultatposter		213 335	223 323
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 068 507	-3 167 485
Resultat efter finansiella poster		-4 020 735	-7 625 021
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		3 000 000	800 000
Skatt på årets resultat	9	1 785 242	1 252 145
Årets resultat		764 507	-5 572 876

Balansräkning (kronor)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Dataprogram	10	385 664	578 496
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	428 736 606	431 107 184
Pågående nyanläggningar	12	1 409 577	0
Inventarier och maskiner	13	785 059	964 595
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40 000	40 000
Uppskjuten skattefordran	18	765 897	0
Summa anläggningstillgångar		432 122 803	432 690 275
Omsättningstillgångar			
Varulager mm		112 790	124 606
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		40 886	1 023
Fordringar hos moderföretag		45 861 320	67 941 365
Fordringar hos koncernföretag		109 053	97 753
Aktuell skattefordran		907 358	5 157 119
Övriga fordringar		1 015 701	628 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		986 035	1 213 860
Summa kortfristiga fordringar		48 920 353	75 039 839
Kassa		1 571	3 522
Summa omsättningstillgångar		49 034 714	75 167 967
Summa tillgångar		481 157 517	507 858 242

AM

Balansräkning (kronor)

2024032603319

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	15		
Aktiekapital		1 515 000	1 515 000
Reservfond		234 618	234 618
Summa bundet eget kapital		1 749 618	1 749 618
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		103 960 611	109 533 487
Årets resultat		764 507	-5 572 876
Summa fritt eget kapital		104 725 118	103 960 611
Summa eget kapital	16	106 474 736	105 710 229
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner	17	226 000	278 000
Uppskjuten skatteskuld	18	0	1 019 345
Övriga avsättningar	19	0	10 104 015
Summa avsättningar		226 000	11 401 360
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	330 551 019	334 301 423
Summa långfristiga skulder		330 551 019	334 301 423
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	3 932 652	4 114 900
Leverantörsskulder		17 586 476	11 119 191
Skulder till moderföretag		1 198 080	22 915 732
Skulder till koncernföretag		111 353	146 280
Övriga kortfristiga skulder		64 867	147 787
Upplupna kostn och förutbet intäkter	21	21 012 334	18 001 340
Summa kortfristiga skulder		43 905 762	56 445 230
Summa skulder		374 682 781	402 148 013
Summa eget kapital och skulder		481 157 517	507 858 242

Förändringar i eget kapital (kronor)

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	1 515 000	234 618	103 960 611	105 710 229
Årets resultat			764 507	764 507
Eget kapital 2023-12-31	1 515 000	234 618	104 725 118	106 474 736

Aktiekapitalet består av 1 515 aktier med kvotvärde av 1 000 kronor.

Ovillkorat aktieägartillskott

Aktieägarna har lämnat ovillkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 18 165 000 kronor (18 165 000 kronor).

AM

Kassaflödesanalys (kronor)

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 834 437	-4 680 859
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	9 545 740	11 599 641
Erhållen ränta	213 335	223 323
Erlagd ränta	-6 068 507	-3 167 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 525 005	3 974 620
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av varulager	-11 816	11 512
Ökning/minskning av rörelsefordringar	26 119 486	7 747 667
Ökning/minskning av rörelseskulder	-12 357 220	2 267 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 299 087	14 000 997
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-18 818 386	-16 230 119
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	450 000	5 600 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 368 386	-10 630 119
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av lån	0	0
Amortering av skuld	-3 932 652	-4 171 063
Erhållet koncernbidrag	3 000 000	800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-932 652	-3 371 063
Årets kassaflöde	-1 951	-185
Likvida medel vid årets början	3 522	3 707
Likvida medel vid årets slut	1 571	3 522

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som är tillämpade överensstämmer med Årsredovisningslagen samt allmänna råd, rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bolagets verksamhetsgrenar utgörs av uthyrning av bostäder och lokaler på ägda fastigheter samt förvaltning av fastigheter som ägs av Säffle kommun.

Intäkter

Bolagets huvudsakliga intäkter kommer från uthyrning av bostäder och lokaler och redovisas löpande i takt med att bostäderna och lokalerna hyrs och disponeras av hyresgästerna.

Ersättningar till anställda

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

I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts.

Bolaget har tidigare haft anställda som omfattas av förmånsbestämda pensionsplaner. Bolaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler. Den förmånsbestämda pensionsplanen finansieras i egen regi och bolaget redovisar pensionsskulden enligt den beloppssuppgift som erhålls från KPA.

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgång.

Leasing

Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas 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.

Leasegivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

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.

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 skatteskuld avser skillnader mellan avskrivningar i räkenskaperna och i deklARATIONEN.

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. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

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, uträknas 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 till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Hyreshus	
Stommar	50-100 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
Hissar, ledningssystem	25-50 år
Övrigt	15-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-30 år

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.

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 i medlemsföretag. Innehavet innehas på lång sikt.

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Varulager

Varulager, dvs oljelager och el/vitvarulager, har värderats till anskaffningsvärdet.

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Koncernförhållanden

Kommunföretag i Säffle AB (556555-2295) med säte i Säffle, är moderbolag i en av Säffle kommun helägd koncern, där Säfflebostäder AB ingår. Kommunföretag i Säffle AB upprättar koncernredovisning.

AM

Noter till resultaträkningen (kronor)

Not 2 Hyresintäkter, ägda fastigheter	2023	2022
Bostäder	73 914 921	72 387 274
Lokaler	17 145 378	16 049 134
Övrigt	2 054 487	2 009 478
Summa	93 114 786	90 445 886
Avgår hyresbortfall:		
Egna hyror	-1 407 115	-1 127 587
Outhyrda bostäder	-6 340 469	-6 216 092
Outhyrda lokaler	-3 303 057	-3 590 223
Outhyrd övrigt	-532 008	-527 005
Hyresnedsättningar	-200 923	-141 458
Plomberade rum	0	-5 312
Summa avgår	-11 783 572	-11 607 677
Summa hyresintäkter	81 331 214	78 838 209

Not 3 Hyresintäkter, förvaltade fastigheter	2023	2022
Bostäder	11 319 272	11 139 485
Lokaler	77 229 521	76 816 264
Övrigt	111 989	76 496
Summa	88 660 782	88 032 245
Avgår hyresbortfall:		
Egna hyror	-29 004	-29 004
Outhyrda bostäder	-293 589	-419 868
Outhyrda lokaler	-2 897 140	-1 758 804
Outhyrd övrigt	-43 267	-49 756
Hyresnedsättningar	-480 662	-98 009
Summa avgår	-3 743 662	-2 355 441
Summa hyresintäkter	84 917 120	85 676 804

Av de totala hyresintäkterna på både ägda och förvaltade fastigheter, 166 248 tkr, avser 81 397 tkr (49 %) koncerninterna hyresintäkter. Föregående år var motsvarande siffra 81 540 tkr (50 %).

Not 4 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>	2023	2022
Inom ett år	27 923 571	28 776 393
Mellan ett och fem år	44 168 472	92 497 821
Senare än fem år	9 796 761	15 930 357
	81 888 804	137 204 571

AM

	2023	2022
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	27 923 571	29 396 050
Leasingavtal där företaget är leasegivare		

	2023	2022
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	88 335 333	90 315 229
Mellan ett och fem år	83 112 027	94 799 254
Senare än fem år	15 858 573	15 354 196
	187 305 933	200 468 679

Hysesintäkter avseende bostäder innehas med 3 månaders uppsägningstid. Dessa ingår ej i ovan.
Hysesintäkterna avseende bostäder uppgår 2023 till 78 600 tkr (76 885 tkr).

Not 5	Revisionskostnader	2023	2022
	KPMG	80 000	80 000

Not 6 **Medeltalet anställda, fördelning på män och kvinnor**

	2023		2022	
	Antalet	varav	Antalet	varav
	anställda	män	anställda	män
Administration och förvaltning	15	8	15	8
Fastighetsarbetare	20	18	20	18
Summa	35	26	35	26

Not 7 **Löner, andra ersättningar och kostnader**

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Till styrelse och VD	1 185 473	1 123 333
Till övrig anställd personal	14 207 714	13 974 981
Summa löner och andra ersättningar	15 393 187	15 098 314

Lönesumman till övriga anställda är minskad med lönebidrag på 116 tkr (157 tkr).

	2023	2022
Sociala kostnader		
Sociala kostnader till styrelse och VD	895 160	564 314
Varav pensionskostnader	420 637	170 097
Sociala kostnader till övrig anställd personal	6 360 983	6 539 496
Varav pensionskostnader	1 238 131	704 842
Summa sociala kostnader	7 256 143	7 103 810

Summa personalkostnader	22 649 330	22 202 124
--------------------------------	-------------------	-------------------

MA

Not 8 Könsfördelning

	2023		2022	
	Antal	varav män	Antal	varav män
Företagsledning	1	1	1	1
Styrelse	7	6	7	7
Summa	8	7	8	8

Not 9 Effektiv skatt

	2023	2022
Aktuell skattekostnad	–	22 516
Uppskjuten skatt	1 785 242	1 229 630
	<u>1 785 242</u>	<u>1 252 146</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-1 020 735		-6 825 021
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	210 271	20,6%	1 405 954
Ej avdragsgilla kostnader	-0,7%	-7 491	0,1%	8 213
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	–	0,0%	–
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	–	0,3%	22 516
Övrigt	-2,7%	1 582 461	-2,7%	-184 537
Redovisad effektiv skatt	<u>18,0%</u>	<u>1 785 241</u>	<u>-43,2%</u>	<u>1 252 146</u>

Noter till balansräkningen (kronor)

Not 10 Dataprogram

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	964 160	964 160
Nyanskaffningar under året	0	0
Erhållna bidrag	0	0
Avgår försäljningar och utrangeringar	0	0
Summa utgående ackumulerade anskaffningsvärden	964 160	964 160
Ingående avskrivningar	-385 664	-192 832
Försäljning/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-192 832	-192 832
Summa utgående ackumulerade avskrivningar	-578 496	-385 664
Utgående planenligt restvärde vid årets slut	385 664	578 496

Not 11 Byggnader och mark

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	653 688 467	639 948 732
Nyanskaffningar	17 269 190	15 750 245
Avyttringar och utrangeringar	-634 378	-2 010 510
Summa utgående ackumulerade anskaffningsvärden	670 323 279	653 688 467
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-146 563 583	-135 916 922
Avyttringar och utrangeringar	249 400	394 980
Årets avskrivningar	-11 254 790	-11 041 641
Summa utgående ackumulerade avskrivningar	-157 568 973	-146 563 583
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-76 017 700	-70 476 196
Årets nedskrivningar	-8 000 000	-5 541 504
Årets återföringar	0	0
Summa utgående ackumulerade nedskrivningar	-84 017 700	-76 017 700
Utgående planenligt restvärde vid årets slut	428 736 606	431 107 184

Samtliga av bolagets ägda fastigheter innehas för långsiktig uthyrning. Fastigheterna klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Fastigheternas redovisade värde uppgår till 428 737 tkr.

För att bedöma fastigheternas verkliga värde har en oberoende värderingsman utfört värdering. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser anseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick.

Fastigheterna värderades inför årsbokslutet av en oberoende värderingsman. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Värdet på fastigheterna var 2023-12-31 633 200 tkr.

Som framgår ovan överstiger fastigheternas totala verkliga värde det totala redovisade värdet väsentligt. Vid värderingarna har dock framkommit nedskrivningsbehov på enskilda fastigheter varför nedskrivning på dessa gjorts med 8 000 tkr per 2023-12-31.

Säfflebostäder AB

556499-8697

2024032603324

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2023	2022
Vid årets början	0	76 063
Investeringar	1 409 577	-76 063
Redovisat värde vid årets slut	1 409 577	0

Not 13 Inventarier och maskiner

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 778 570	7 298 696
Nyanskaffningar under året	201 900	479 874
Erhållna bidrag	-122 715	0
Avgår försäljningar och utrangeringar	0	0
Summa utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 857 755	7 778 570
Ingående avskrivningar	-6 813 975	-6 296 433
Försäljning/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-258 721	-517 542
Summa utgående ackumulerade avskrivningar	-7 072 696	-6 813 975
Utgående planenligt restvärde vid årets slut	785 059	964 595

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023	2022
4 andelar á 10 000 kronor i Husbyggnadsvaror HBV	40 000	40 000

Not 15 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 1 515 aktier med kvotvärde av 1 000 kronor.

Ovillkorat aktieägartillskott

Aktieägarna har lämnat ovillkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 18 165 000 kronor (18 165 000 kronor).

Not 16 Förslag till disposition av resultatet

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	103 960 611
Årets resultat	764 507
	104 725 118

Styrelsen och verkställande direktören för Säfflebostäder AB föreslår att:

I ny räkning balanseras	104 725 118
-------------------------	-------------

Not 17 Pensionsskuld

	2023	2022
Skuld för pensionsåtagande hos KPA för personal	226 000	278 000
Summa pensionsskuld	226 000	278 000



Not 18 Uppskjutna skatter

	Redovisat värde	2023-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Skattemässigt underskottsavdrag	–	8 415 506	8 415 506
Nedskrivning byggnader	–	82 554 263	82 554 263
	–	90 969 769	90 969 769
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och markanläggningar	428 736 606	341 484 786	87 251 820
	428 736 606	341 484 786	87 251 820

Bolagets underskottsavdrag uppgår per 2023-12-31 till 8 618 641 kr.

	Uppskjuten skattefordran	2023-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Skattemässigt underskottsavdrag	1 733 594	–	1 733 594
Nedskrivning byggnader	17 006 178	–	17 006 178
Byggnader och markanläggningar	–	17 973 875	-17 973 875
Uppskjuten skattefordran/skuld	18 739 772	17 973 875	765 897

	Redovisat värde	2022-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Skattemässigt underskottsavdrag	–	11 852 864	11 852 864
Nedskrivning byggnader	–	54 485 231	54 485 231
	–	66 338 095	66 338 095
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och markanläggningar	421 232 857	349 946 487	71 286 370
	421 232 857	349 946 487	71 286 370

Bolagets underskottsavdrag uppgår per 2022-12-31 till 11 852 864 kr.

AM

	Uppskjuten skattefordran	2022-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Skattemässigt underskottsavdrag	2 441 690	–	2 441 690
Nedskrivning byggnader	11 223 958	–	11 223 958
Byggnader och markanläggningar	–	14 684 992	-14 684 992
Uppskjuten skattefordran/skuld	13 665 648	14 684 992	-1 019 344

Not 19 **Övriga avsättningar**

2023

2022

Rivningskostnader

0

10 104 015

0

10 104 015

Rivningskostnader

2023

2022

Redovisat värde vid årets början

10 104 015

11 850 000

Avsättningar som gjorts under året

0

7 900 000

Belopp som tagits i anspråk under året

-10 104 015

-9 645 985

Redovisat värde vid årets slut

0

10 104 015

Not 20 **Fastighetslån**

2023

2022

334 483 671

338 416 323

Varav med förfall inom 1 år *

124 800 411

100 610 733

Varav med förfall senare än 1 år

199 122 229

237 805 590

Varav med förfall senare än 5 år

10 561 031

0

Summa långfristiga skulder

334 483 671

338 416 323

* Amortering ca 4 miljoner, övriga lån normalt omförhandlas med ny löptid.

Not 21 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

2023

2022

Semester och övertidsskuld

2 141 908

1 949 242

Räntor

679 935

421 455

Förutbetalda hyror

6 133 001

6 448 058

Upplupna leverantörsskulder

9 720 166

6 389 849

Övrigt

2 337 324

2 792 736

Summa

21 012 334

18 001 340

Not 22 **Ställda säkerheter**

2023

2022

Ställda pantar till kreditinstitut

78 437 640

78 437 640

I eget förvar

23 339 200

23 339 200

Not 23 **Ansvarsförbindelser**

2023

2022

Garantiförbindelse (Fastigo)

288 153

299 006

Säfte den 22 februari 2024



Peter Erhardsson, ordförande



Christer Andersson



Bo Augustsson



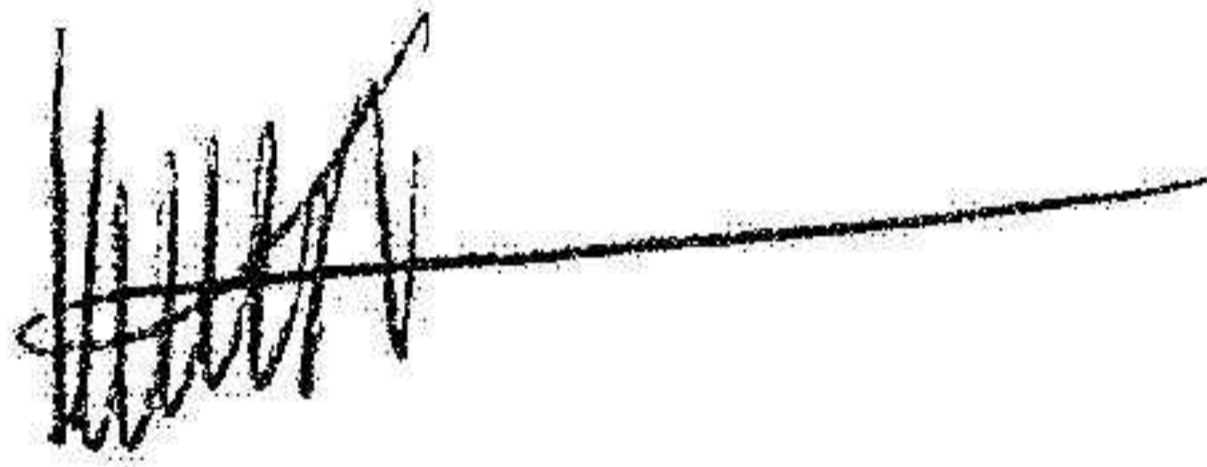
Gunnar Bäckström



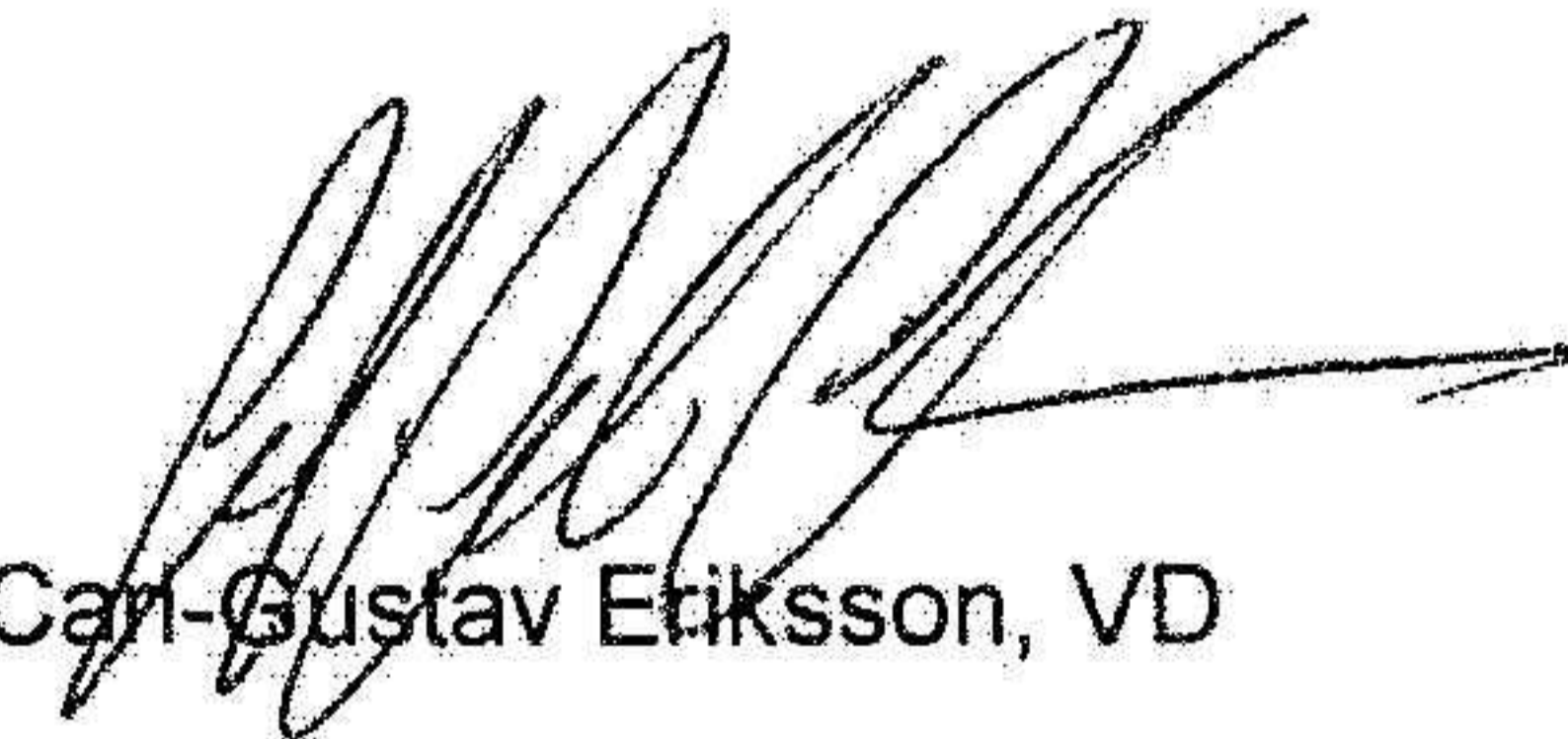
Karoliina Alegod



Stellan Herbertsson



Michael Sahlin



Carl-Gustav Eriksson, VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-03-01
KPMG AB



Andreas Magnusson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Säfflebostäder Aktiebolag, org. nr 556499-8697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Säfflebostäder Aktiebolag för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Säfflebostäder Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Säftebostäder Aktiebolag för år 2023 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 Säftebostäder Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Karlstad den 1 mars 2024

KPMG AB



Andreas Magnusson
Auktoriserad revisor