

**Resultaträkning**

	Not	2022-01-01 2022-08-31	2021-01-01 2021-08-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter		8 147 087	8 839 362
Övriga förvaltningsintäkter		348 710	416 254
Övriga externa kostnader	1	-4 533 404	-4 196 619
Av- och nedskrivningar		-1 179 641	-1 161 244
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 782 752</b>	<b>3 897 753</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 160	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 665	-250 334
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 553 247</b>	<b>3 647 419</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Skatt på periodens resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Periodens resultat</b>		<b>2 553 247</b>	<b>3 647 419</b>

2022101909382

<b>Balansräkning</b>			
		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	2		
Byggnader och mark		58 936 681	57 933 981
Inventarier		189 952	248 553
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjutna skattefordringar		906 400	906 400
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		129 810	103 067
Fordringar hos moderföretag	3	8 428 874	7 064 055
Fordringar hos koncernföretag	4	0	0
Övriga fordringar		1 076 383	757 149
Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader		29 999	0
<b>Kassa och bank</b>		0	0
<b>Summa tillgångar</b>		<b>69 698 099</b>	<b>67 013 205</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital, 100 aktier med ett kvotvärde 1 000 kr		100 000	100 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		507 277	492 822
Periodens resultat		2 553 247	3 647 419
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 160 524</b>	<b>4 240 241</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till moderföretag	5	58 086 727	58 898 440
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till moderföretag	6	5 382 584	1 435 584
Skulder till koncernföretag	7	21 732	4 720
Leverantörsskulder		609 052	120 177
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	2 437 480	2 314 043
<b>Summa skulder</b>		<b>66 537 575</b>	<b>62 772 964</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>69 698 099</b>	<b>67 013 205</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Bolagets redovisningsprinciper och presentation är i allt väsentligt oförändrade jämfört med den senast upprättade årsredovisningen. För vidare information om tillämpade redovisningsprinciper hänvisas till årsredovisningen för 2021.

### Koncernförhållanden

Kommunföretag i Säffle AB (556555-2795) med säte i Säffle, är moderbolag i en av Säffle kommun helägd koncern, där Forskningen i Säffle AB ingår.

#### Not 1 Rörelsens kostnader

Bolaget har inga anställda och inga löner eller ersättningar har betalats ut.

Not 2 Byggnader och mark	2022-01-01 2022-08-31	2021-01-01 2021-08-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	79 110 889	78 717 489
Nyanskaffningar	2 315 881	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0
<b>Summa utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 426 770</b>	<b>78 717 489</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-16 952 628	-15 269 112
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Periodens avskrivningar	-1 137 461	-1 114 396
<b>Summa utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 090 089</b>	<b>-16 383 508</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-4 400 000	-4 400 000
Periodens nedskrivningar	0	0
<b>Summa utgående nedskrivningar</b>	<b>-4 400 000</b>	<b>-4 400 000</b>
<b>Utgående planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>58 936 681</b>	<b>57 933 981</b>
<b>Not 3 Fordringar hos moderföretag</b>		
Säffle kommun	586 904	586 904
Koncernkonto Säffle kommun	7 841 970	6 477 151
<b>Summa</b>	<b>8 428 874</b>	<b>7 064 055</b>
<b>Not 4 Fordringar hos koncernföretag</b>		
Säfflebostäder AB	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 5 <b>Långfristiga skulder</b>		
Kommunföretag i Säffle AB	58 086 727	58 898 440
<b>Summa</b>	<b>58 086 727</b>	<b>58 898 440</b>

Not 6 <b>Skuld till moderföretag</b>		
Säffle kommun	5 382 584	1 435 584
<b>Summa</b>	<b>5 382 584</b>	<b>1 435 584</b>

Not 7 <b>Skuld till koncernföretag</b>		
Säfflebostäder AB	21 732	0
Säffle Kommunikation AB	0	4 720
<b>Summa</b>	<b>21 732</b>	<b>4 720</b>

Not 8 <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Regionen i Värmland	0	79 140
Övrigt	2 437 480	2 234 903
<b>Summa</b>	<b>3 334 016</b>	<b>2 314 043</b>

Denna delårsrapport har inte granskats av bolagets revisor.

Säffle den 20 september 2022


  
Birgitta Edvardsson Kyrk  
Ordförande

  
Jimmy Johansson

  
Claes-Göran Kihlström

  
Jan Norlin


  
Jimmy Svensson

  
Carl-Gustav Eriksson  
VD

## Delårsrapport 2022 för Forskningen i Säffle AB

2022101909384

Fullmäktigemål	Åtgärder för ökad måluppfyllelse	Måluppfyllelse
<b>Internt perspektiv</b>		
Mål 1: Säffle kommun har en långsiktig ekonomisk hållbarhet.	Samtliga bolag i Säffle kommunkoncern ska hushålla långsiktigt och ekonomiskt med våra tillgångar genom en effektiv och rationell drift av bolagets fastigheter och verksamheter	Workshop har genomförts vid ett tillfälle med både styrelse och ägare angående framtida utveckling av Säffle 4:20.
Mål 2 Säffle kommun är en attraktiv arbetsgivare.		
Mål 3 Säffle kommun har hög kvalitet med fokus på hållbar utveckling.	Samtliga bolag i Säffle kommunkoncern har som utgångspunkt i sitt uppdrag att verka för hållbart byggande och förvaltning	Konstruktiv diskussion i styrelsen beträffande bolagets utveckling sker kontinuerligt.
<b>Externt perspektiv</b>		
Mål 1 Säffle kommun är en plats för alla.		
Mål 2 i Säffle kommun finns goda förutsättningar för det livslånga lärandet	Bolaget stödjer, i samverkan med olika samarbetspartners, verksamheter och deras behov	Bolaget arbetar för att öka servicen och tillgängligheten till hyresgäster och besökande bland annat genom uppdaterat styrsystem för hissarna.
Mål 3 i Säffle kommun kan alla försörja sig	Bolaget medverkar till lösningar för näringslivets och kommunens behov av verksamhetslokaler	Bolaget är en aktiv part i kommunkoncernens etableringsgrupp. Dialog pågår med hyresförmedlare.
Mål 4: Säffle kommun möjliggör det goda livet	Bolaget utvecklas så att Säffle Hälsocenter är det självklara valet vid nyetableringar inom hälsa och sjukvård samt även erbjuda ändamålsenliga lokaler för övriga etableringar	Aktiv dialog pågår kontinuerligt med befintliga hyresgäster.

  
 Janiela Rosmberg

## Verksamheten i huvuddrag

Forskningen i Säffle AB ska äga, förvalta och utveckla attraktiva, resurssnåla, sunda och prisvärda lokaler på marknaden. Bolaget ska därigenom aktivt medverka till att utveckla kommunen som en tilldragande näringslivsort. Bolagets verksamhet ska ske utifrån affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer. Bolaget äger tre fastigheter, Stenhuset 18 (Säffle hälsocenter, fd hus 5), Roten 2 och Säffle 4:20 (Forskningen).

Säffle kommun vill genom Forskningen i Säffle AB ha en långsiktig aktör på lokalmarknaden i Säffle kommun och skapa förutsättningar för den samhällsnytta som gör det motiverat för Säffle kommun att äga dem.

## Uppföljning av övergripande mål

Forskningen i Säffle AB ska främja kommunens näringslivsutveckling och öka nyföretagandet genom nya kreativa/okonventionella lösningar. Bolaget ska även koncentrera sig på att medverka till lösningar på näringslivets lokalbehov när marknaden inte klarar detta.

Forskningen i Säffle AB stödjer Säffle kommuns fullmäktige mål både ur ett internt och externt perspektiv.

### Internt perspektiv

**Mål 1 Säffle kommun har en långsiktig ekonomisk hållbarhet**

**Övergripande mål:** Samtliga bolag i Säffle kommunkoncern ska hushålla långsiktigt och ekonomiskt med våra tillgångar genom en effektiv och rationell drift av bolagets fastigheter

**Mått:** Energiförbrukning

**Måluppfyllelse:** På Säffle 4:20 har belysningsstyrning installerats samt byte av armaturer som ett led i långsiktig ekonomisk hållbarhet.

**Mål 3 Säffle kommun har hög kvalitet med fokus på hållbar utveckling**

**Övergripande mål:** Samtliga bolag i Säffle kommunkoncern har som utgångspunkt i sitt uppdrag att verka för hållbart byggande och förvaltning.

**Mått:** Energiförbrukning

**Måluppfyllelse:** I den dagliga förvaltningen är energi- och miljöfrågor en naturlig del. Vid om- och nybyggnationer beaktas energi- och miljöperspektiv.

**Mål 2 I Säffle kommun finns goda förutsättningar för det livslånga lärandet**

**Övergripande mål:** Bolaget stödjer, i samverkan med olika samarbetspartners, verksamheter och deras behov

**Mått:** Beläggningsgrad

**Måluppfyllelse:** På Säffle 4:20 är vakansgraden fortfarande 25 % och hyresbortfallet är 36 % av möjlig hyresintäkt. På Säffle Hälsocenter är vakansgraden 6 % på idag uthyrningsbara lokaler. Detta kommer att ställa höga krav på ett aktivt arbete att finna nya hyresgäster. Dialog pågår med hyresförmedlare för att nå marknaden på ett annat sätt än tidigare.

**Mål 3 I Säffle kommun kan alla försörja sig**

**Övergripande mål:** Bolaget medverkar till lösningar för näringslivets och kommunens behov av verksamhetslokaler.

**Mått:** Beläggningsgrad

**Måluppfyllelse:** Vakansgraden för Säffle 4:20 är fortsatt oförändrad från och med halvårsskiftet 2021 på 25 %. Bolaget bedriver dialog med befintliga och nya hyresgäster.

**Mål 4 Säffle kommun möjliggör det goda livet**

**Övergripande mål:** Bolaget utvecklas så att Säffle Hälsocenter är det självklara valet vid nyetableringar inom hälsa och sjukvård samt även erbjuda ändamålsenliga lokaler för övriga etableringar.

**Mått:** Beläggningsgrad

**Måluppfyllelse:** Vakansgraden, för i dagsläget uthyrningsbara lokaler, på Säffle Hälsocenter är 6 %. Kan nämnas att hela plan fyra ej är i uthyrningsbart skick. Bolaget bedriver dialog med befintliga och nya hyresgäster.

## Driftbudget

Resultatet för delåret blev ett överskott på 2 553 tkr. Periodens höga överskott beror till stor del på ej utförda planerade underhållsåtgärder. Den stora osäkerhet som råder på marknaden med dels prisökningar, leveranstider och brist på entreprenörer ger förskjutningar i underhållsplaneringen. Pågående diskussioner om bolagets framtid leder till viss återhållsamhet för underhåll. Prognosen för helåret förvisar ett överskott på 1 680 tkr vilket är 680 tkr över budget.

Säffle 4:20	2201-2208
Hysesintäkter	2 126
Övriga intäkter	200
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 326</b>
Underhåll, planerat	- 231
Underhåll, felavhjälpande	-146
Media	-871
Drift	-747
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-1 995</b>
Externa kostnader	-47
<b>Driftnetto</b>	<b>284</b>
Avskrivningar och ränta	-402
<b>Resultat</b>	<b>-118</b>

Säffle Hälsocenter	2201-2208
Hysesintäkter	5 806
Övriga intäkter	137
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 944</b>
Underhåll, planerat	-407
Underhåll, felavhjälpande	-104
Media	-742
Drift	-929
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-2 181</b>
Externa kostnader	-59
<b>Driftnetto</b>	<b>3 704</b>
Avskrivningar och ränta	-861
<b>Resultat</b>	<b>2 843</b>

Roten 2	2201-2208
Hysesintäkter	214
Övriga intäkter	11
<b>Summa intäkter</b>	<b>226</b>
Underhåll, planerat	-198
Underhåll, felavhjälpande	0
Media	0
Drift	-52
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-250</b>
Externa kostnader	1
<b>Driftnetto</b>	<b>-26</b>
Avskrivningar och ränta	-146
<b>Resultat</b>	<b>-171</b>

## Ekonomisk analys

Tkr	Delår Redov 2021	Delår Redov 2022	Budget 2022	Budget-avvikelse 2022
Rörelseintäkt	9 255	8 496	12 600	
Rörelsekostn	-5 358	-5 713	-10 900	
Rörelsens res	3 897	2 783	1 700	0
Finans int	0	1	0	0
Finans kostn	-250	-231	-450	
Res efter finans	3 647	2 553	1 250	0
Bokslutsdisp	0	0	0	0
Skatt	0	0	-250	
Årets resultat	3 647	2 553	1 000	0

Hysesintäkterna beräknas bli något lägre än budget, 100 tkr. På grund av den stora osäkerhet som råder har visst planerat underhåll ej utförts under perioden. Totalt har underhåll utförts för 836 tkr under perioden. Under senare delen av året planeras ytskiktsrenoveringar. Mediakostnaderna är något lägre än föregående år och beror på en något högre medeltemperatur i Säffle jämfört mot tidigare. Räntekostnaderna är fortsatt låga men på sikt förväntas markanta skillnader i räntenivåer jämfört mot de befintliga som bolaget har idag.

Under våren genomfördes en större workshop med bolaget och kommunkoncernen där bland annat bolagets framtida utveckling diskuterades. Verksamheten har även haft viss återhållsamhet beträffande underhåll och investeringar.

För att kommunkoncernen som helhet ska ha god ekonomisk hushållning måste en tillräckligt hög avkastning uppnås även från bolagets investeringar. I bolagspolicyn slås fast att kommunfullmäktige ska ställa krav för bolagens avkastning. Kraven ska vara långsiktiga, uttryckas för en period om 3-5 år och ta hänsyn till respektive bolags ändamål och utvecklings/investeringsbehov. Avkastningskrav ska uttryckas i form av räntabilitet på totalt kapital, räntabilitet på eget kapital eller i fast belopp. Avkastningskraven ska ej likställas med utdelning/koncernbidrag.

Verksamheten bedrivs med ett mycket litet eget kapital. Kommunen har valt att använda kapitaltäckningsgaranti vid negativa resultat. Bolaget förvaltar fastigheter med uppdraget att fylla tomma ytor med hyresgäster. Kommunen har valt att använda resultatet efter finansiella poster i absoluta tal som avkastningskrav. Avkastningskravet för 2022 är samma belopp som tidigare år d.v.s. 200 tkr i resultat efter finansiella poster.

För perioden uppvisar bolaget ett överskott på 2 553 tkr. Resultatet efter finansiella poster blev 2 553 tkr vilket innebär att bolaget uppnår avkastningskravet på 200 tkr i resultat efter finansiella poster. För helåret 2022 är prognosen att bolaget kommer att uppnå avkastningskravet.

## Investeringsbudget

Tkr	Redovisning	Budget	Budget-
	2022	2022	avvikelse 2022
Säffle 4:20			
Fönster	191	1 000	
Ventilation	0	700	-700
Belysning	300	300	0
Infrastruktur laddstolpar	0	200	-200
Hus 5			
Styrsystem sänghissar	1 565	1 400	170
Garageportar	259	0	260
Infrastruktur laddstolpar	0	200	-200
Summa	2 315	3 800	-670

Beträffande laddinfrastruktur pågår ett koncernövergripande arbete där bolagen i koncernen är en delaktig part. Hyresgästerna har i dagsläget inte uttryckt ytterligare behov av laddstolpar.

## Uppdrag 2022

Fortsätta utvecklingen av Säffle Hälsocenter. Utredda framtida möjligheter vad gäller Säffle 4:20. Under våren genomfördes en större workshop med bolaget och kommunkoncernen där bland annat bolagets framtida utveckling diskuterades. Verksamheten har även kontaktat en hyresförmedlare för att nå ut till marknaden på andra kanaler.

## Åtgärder för förbättring

Energi och miljö är viktiga parametrar i de projekt som bolaget genomför för fastigheterna. För att få större förändringar i energiförbrukning med bättre energieffektivisering så har bolagen sedan sommaren tillsatt en driftoptimerare.