

Årsredovisning

för

Salabostäder Aktiebolag

556352-0500

Räkenskapsåret

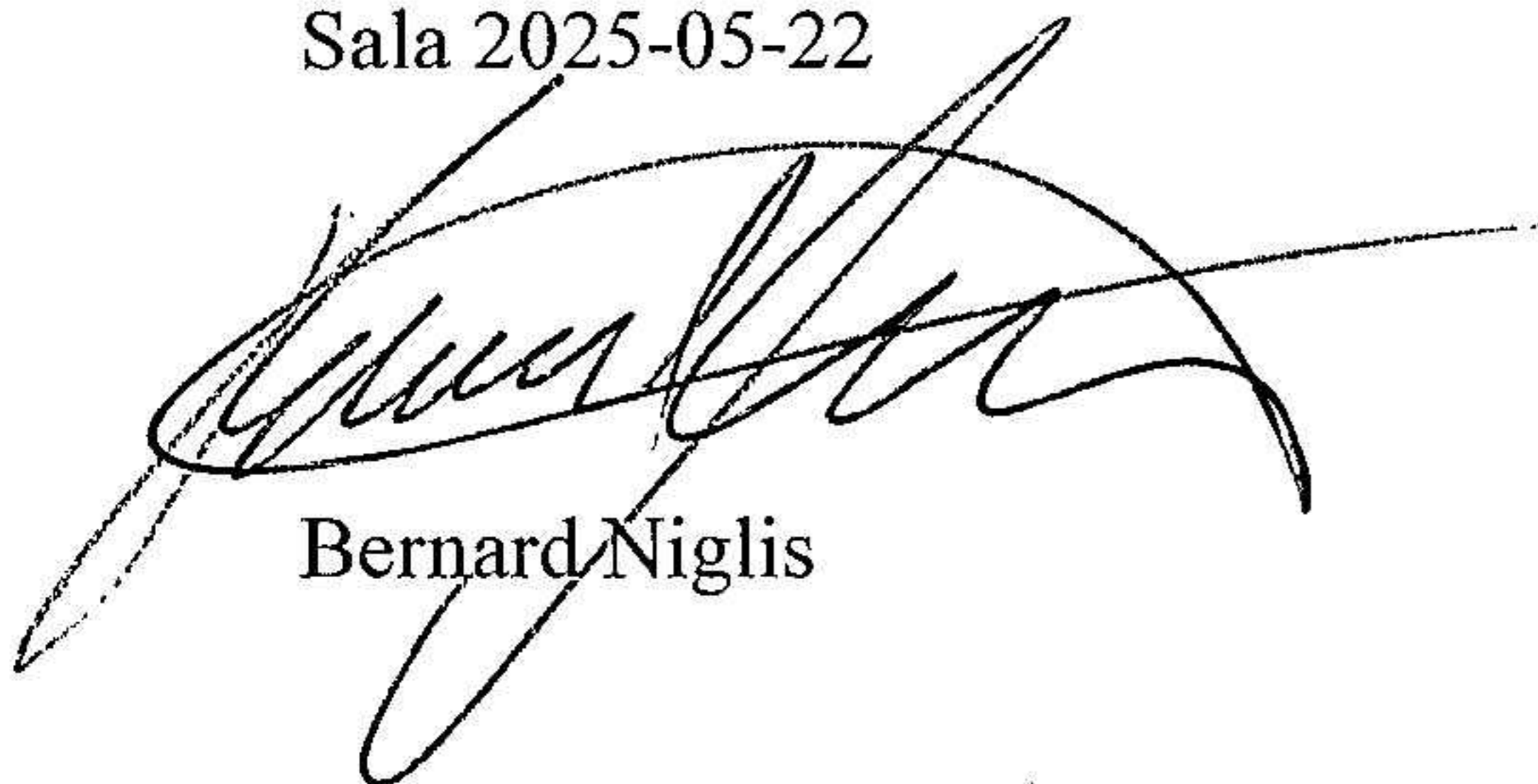
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Salabostäder Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-22. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Sala 2025-05-22



Bernard Niglis

Styrelsen och verkställande direktören för Salabostäder Aktiebolag, med säte i Sala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen utsedd av Sala kommun, har under räkenskapsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie:

Per-Olov Rapp (S), *ordf.*
Erik Åberg (MP), *vice ordf.*
Jörgen Lagberg (M)
Dan Eriksson (SBÄ)
Mårten Öhrström (C)

Suppleanter:

Håkan Pettersson (KD)
Ragge Jagero (SD)
Ulrika Spårebo (S) (fr.o.m. 2024-05-30)
Freja Spårebo (S) (t.o.m. 2024-05-30)

Ansvarsförsäkring för styrelse och verkställande direktör är tecknad hos Chubb European Group Ltd.

Arbetstagarrepresentanter

Vision har haft följande arbetstagarrepresentanter i styrelsen:
Mikaela Jansson

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 10 styrelsesammanträden. Årsstämman hölls den 30 maj 2024.

Verkställande direktör

Bernard Niglis är bolagets verkställande direktör.

Revisorer

Ordinarie:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Sanna Hellblom-Björn, auktoriserad revisor
Sandip Thanki (SBÄ), lekmannarevisor

Suppleanter:

Johan Tingström, auktoriserad revisor
Elisabeth Nilsson (C), lekmannarevisor

Organisationsanslutningar

SA
Sobona
HBV

Sveriges Allmännytt
Kommunala företagens arbetsgivarorganisation
Husbyggnadsvaror HBV Ek.förening

Ägare

Sala kommun äger samtliga 10 247 aktier i bolaget.

VISION OCH MÅL

Rätten till en bostad

Salabostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Sala kommun. Syftet med vår verksamhet är att erbjuda trygga och hållbara boenden. Vi förvaltar, bygger och utvecklar fastigheter i kommunen enligt affärsmässiga principer och styrdokument utfärdade av vår ägare.

Vi utgår och arbetar för rätten till en bostad genom att erbjuda bostäder i olika lägen och prisklasser. Vi har också ett utvecklat samarbete med kommunens sociala verksamheter. På så vis bidrar vi till utvecklingen av Sala som bostadsort.

Salabostäder- ett tryggt val

"Salabostäder ska vara det självklara valet både som hyresvärd och arbetsgivare. Hos oss känner alla delaktighet och trygghet och strävar tillsammans mot ett hållbart samhälle."

Visionen som antogs 2020 lyfter fram organisationens önskan om att alla ska känna sig trygga och respekterade.

Värdegrund

En gemensam värdegrund är en del av vägen mot målet. Den ska genomsyra Salabostäders verksamhet i alla delar. Värdegrunden i sin helhet finns beskriven i vår affärsplan.

Likabehandling och att bemöta människor med respekt är en självklarhet. Allt som görs inom vår verksamhet är för hyreskollektivets bästa. Viktigt är att skapa trygghet i bostadsområdena och ge hyresgästerna inflytande över sitt boende, som exempelvis det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet via salabostader.se och genom samarbete med Hyresgästföreningen.

Vägen mot målen

Vi har satt upp fem mätbara mål inom olika områden.

Vårt mål är att ha nöjda hyresgäster. Det nås genom att erbjuda attraktiva bostäder i trygga områden som motsvarar hyresgästernas önskemål. Målet mäts kontinuerligt genom vår kundenkät.

Ekonomi regleras i ägardirektivet där det framgår att ekonomin ska hållas på en nivå som skapar soliditet på minst 15 % och direktavkastningen ska vara lägst 5 %.

Genom att vara med i Allmännyttans Klimatinitiativ är miljömålet tydligt och enkelt att mäta.

God kunskapsnivå och professionellt bemötande är viktiga egenskaper hos personalen. Hälsa och trivsel prioriteras. Målet mäts genom medarbetarenkäter.

Våra fastigheter ska förvaltas på ett ekonomiskt och socialt långsiktigt hållbart sätt. Nybyggnation, ombyggnation och renovering sker i samråd med Hyresgästföreningen för att säkerställa social hållbarhet.

Styrelsen och verkställande direktören gör helhetsbedömningen att de ekonomiska målen är svåra att uppnå men att uppdraget från ägaren i övrigt har uppnåtts.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen ökade totalt med 7,3% och uppgick till 239 657 tkr (223 347 tkr). 2024 års förhandling med Hyresgästföreningen löstes i samförstånd. Resultatet blev en höjning av hyrorna från 1 januari 2025 med 4,8%. Hyrorna fördelas därefter genom ett system för systematisk hyressättning och kan med de taknivåer som finns där resultera i att bolaget inte får ut hela höjningen utan en del blir kvar som en skuld från hyreskollektivet till bolaget att fördelas senare. I överenskommelsen ingår även en uppgörelse på 3,7% för 2026 och 2,35% för 2027.

Hyresintäkterna ökade totalt med 3,6%,

En realisationsvinst på 10 395 tkr från försäljning av fastigheten Krigsfången 6 har också bidragit till ökningen i nettoomsättning.

Driftskostnaderna för 2024 uppgick till 127 984 tkr (125 446 tkr) vilket var en ökning med 2,0% jämfört med föregående år. Kostnaderna för uppvärmningen har ökat med 24,4%. Kostnad för reparationer har minskat med 12,6%. Underhållskostnaderna minskade med 5,6% till 30 632 tkr (32 458 tkr) varav lägenhetsunderhåll har minskat med 11,0% till 25 106 tkr (28 204 tkr) och medans övriga underhållskostnader har ökat med 29,9% till 5 525 tkr (4 253 tkr). Hyresgästerna styr själva sitt lägenhetsunderhåll vilket medför att kostnaderna kan variera mycket mellan åren. Lokalunderhåll och fastighetsunderhåll som inte avser utbyte av komponenter har ökat med 7,7%. Bolagets fastighetskostnader var i samma nivå som föregående år vilket gav ett rörelseresultat på 38 702 tkr (23 993 tkr).

Avskrivningar ökade med 653 tkr jämfört med föregående år. Ökningen i avskrivningar är en följd av omfattande underhållsinvesteringar i form av stamreovering, standardhöjande åtgärder i badrum, kök och ventilationssystem, tak- och fönsterbyte och installation av bergvärme. Även investeringar i fordonsparken har likt föregående år genomförts. Värdering av bolagets fastighetsbestånd visar inte något behov av att göra några nedskrivningar eller återföringar i år.

Finansiella kostnader var högre än föregående år och finansnettot uppgick till -19 848 tkr (-18 520 tkr) och såväl ränteintäkter som räntekostnader och borgensavgifter ökade jämfört med föregående år. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 18 854 tkr (5 473 tkr).

Efter avsättning för uppskjuten skatt på 5 837 tkr (3 855 tkr) redovisar bolaget en vinst på 13 016 tkr (1 618 tkr). Bolagets egna kapital efter räkenskapsårets utgång uppgick till 157 059 tkr (144 399 tkr).

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. Belopp anges i tusen kronor om annat inte särskilt anges.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försäljning av Krigsfången 6 slutfördes under året.

Yttre miljöprojektet på Myntet 1 slutfördes under 2024. Det omfattar ny samlingsplats, lekplats, tillgänglighetsanpassade entréer, ny belysning, nya planteringar, nya cykelgarage samt en mtb-bana för de yngre barnen.

Mellan Stamparen 1 och Stamparen 5 uppfördes en ny samlingsplats och lekplats med odlingslådor för våra hyresgäster.

ROT-projekt med ombyggnationen på Stamparen 5- etapp 1 slutfördes under våren. Projektering och planering för etapp 2 i ROT-projekt på Stamparen 5 har i det närmaste slutförts och arbetet startar upp under Q2 2025.

Under året påbörjades ROT-projektet på Stöten 1 som fått nya stammar, FTX-ventilation och nya fönster. Kök och badrum byts ut, nya troax-förråd i källaren samt säkerhetsdörrar och passagesystem monteras samt att all el i fastigheten görs om. Projektet slutförs under Q2 2025.

Femårsöversikt (Mkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Balansomslutning	1 032,7	1 005,5	1 005,1	991,3	889,2
Omsättning	239,7	223,3	207,7	200,9	198,5
Underhåll	30,6	32,5	38,7	36,1	32,8
Driftskostnader	127,4	125,4	106,2	102,0	102,0
Fastighetsskatt	5,7	5,5	5,8	4,3	4,0
Avskrivningar	36,3	35,6	34,1	32,2	28,0
Nedskrivningar	0,0	0,0	3,4	0,0	0,0
Återföring nedskrivningar	0,0	0,0	3,2	0,0	0,0
Finansiella intäkter	1,6	2,0	1,0	0,5	0,4
Finansiella kostnader	21,4	20,6	13,4	15,8	15,5
Resultat före skatt	18,8	5,5	9,1	10,3	15,9
Soliditet (%)	15,2	14,4	14,2	13,8	14,8
Likviditet (%)	8,0	10,0	28,8	200,4	67,4
Medeltal anställda	36,0	36,0	37,0	36,0	40,0
Arvoden och löner	17,4	16,8	16,5	16,7	16,0

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 247	8 900	123 634	1 618	144 399
Disposition enligt beslut av årsstämman:			1 618	-1 618	0
Utdelning			-357		-357
Årets resultat				13 017	13 017
Belopp vid årets utgång	10 247	8 900	124 895	13 017	157 059

MARKNAD

Många förknippar de mer traditionella bostadsområdena Åkra, Johannesberg och Jakobsberg med Salabostäder, men i bostadsbolagets utbud finns mycket mer än så. Vi har olika typer av hyresrätter i många olika storlekar och lokalisering. Från terrasshus med stora balkonger och moderna passagesystem till radhusliv med egen uteplats och självskötsel. Vi har lägenheter i form av ett centralt trygghetsboende, men även naturnära landsbygdsalternativ i Salbohed, Ransta och Möklinta.

Centralt boende

Centrala Sala rymmer ett stort antal hyresrätter av varierande storlek och prisklass. Till de mest exklusiva hör lägenheterna i Kungsgatans två terrasshus. Öppna planlösningar, två balkonger och två badrum är bara en del av det som erbjuds hyresgästerna. Kvarteret Konstmästaren rymmer flerfamiljshus från slutet av 50-talet och tvåvåningshusen på Trädgårdsgatan är byggda runt innergårdar som förstärker

småstadskänslan. Kaplanen är centralt senior- och trygghetsboende där Sala kommun har verksamheter på bottenplanet. Här finns bland annat Träffpunkten som arrangerar olika aktiviteter och Café Lugnet. Innergården är en omtyckt mötesplats under sommarsäsongen.

Kronparkens två femvåningshus som invigdes i oktober 2019 representerar modernt, kompakt boende för alla åldrar och ligger på cykelavstånd från Sala centrum.

Radhusliknande boende med egen uteplats

Dalhems 319 marklägenheter med självkötsel i olika storlekar är byggda kring innergårdar i sex gränder för de som gillar att påta i trädgården. Närheten till Måns-Ols badet, förskola på ena sidan samt sportfältet och badhuset vid Lärkan på den andra gör området populärt bland barnfamiljer. Även Ängshagen erbjuder radhusliknande boende med egen uteplats.

Naturnära boende på landsbygden

För den som hellre vill bo på landsbygden med odlingslandskap och naturnära, men fortfarande med ett visst mått av service, erbjuder Salabostäder flera alternativ. I Salbohed finns hyreslägenheter byggda som radhus med källarvåning och uteplatser. Salbohed erbjuder en mindre matvarubutik och kommunal barnomsorg. På liknande sätt bor man i Sätrabrunn. Här finns liksom i de andra ytterområdena en samlingslokal för hyresgästerna att använda och hälsobrunnen ligger på promenadavstånd. Området är rikt på kulturhistoria, men innehåller även en modern spaanläggning och förskola.

I Möklinta kallas Salabostäders flerfamiljshus skämtsamt för "höghuset" trots att det endast är tre våningar högt. Ytterligare 16 hyreslägenheter byggda i radhuslängor finns på orten. I Ransta ligger Salabostäders flerfamiljshus strategiskt placerade nära tågstationen. Marklägenheterna i tvåvåningshuset har uteplatser.

Övrigt

Salabostäder hyr även ut parkeringsplatser utomhus eller i parkeringshus, med eller utan elstolpar till motorvärmare. Garage och carportar finns att tillgå på vissa områden samt parkeringsplatser med laddstolpar för elbilar. I Salabostäders utbud finns lokaler att hyra i olika storlekar. Ett telekombolag hyr plats för kommunikationsutrustning på tre av Salabostäders tak. Strömsbacka gård hyrs även ut till en verksamhet som bedriver second-handförsäljning.

Totalt bestånd

Totalt finns lägenheter i sex olika storlekar hos Salabostäder, allt ifrån 523 ettor i olika utföranden till en enda sexrumslägenhet för den riktigt stora familjen. Ettorna kan ha kokvrå, kokskåp eller kök med eller utan tillhörande matrum. Den allra vanligaste lägenheten i Salabostäders sortiment är dock tvårummaren. Salabostäder förfogar över 1 129 tvåor i olika utföranden, prisklasser och lägen. I storleksordning följer sedan 829 treor, 143 fyror, 96 femrummare och sist men inte minst den där enda sexrumslägenheten.

Vakansgraden har ökat under året. De senaste fem årens utveckling framgår i tabellen. Minskningen av antal lägenheter under 2024 beror på försäljning av fastigheten Krigsfången 6.

	2024	2023	2022	2021	2020
Antal lägenheter	2721	2 739	2 743	2 743	2 743
Vakanser, antal	28	16	8	9	0
Vakanser %	1,0	0,6	0,3	0,3	0,0
Hyresförluster, tkr	6 719	6 568	5 893	4 498	3 341

FASTIGHETER, INVESTERINGAR OCH FINANSIERING

Investeringar

Totala investeringarna i materiella anläggningstillgångar i bolaget uppgick till 89 146 tkr (67 238 tkr) under året varav 84 698 tkr (66 361 tkr) i byggnader och mark, 4 448 tkr (877 tkr) i inventarier, verktyg och installationer. Saldo 241231, för pågående ny- och ombyggnader uppgick till 15 323 tkr (41 757 tkr). Utbyte av komponenter har medfört utrangeringar som uppgår till 388 tkr (315 tkr). Vidare har försäljning av anläggningstillgångar, både fastigheter och inventarier medfört reavinster på totalt 10 472 tkr (5 093 tkr). En fastighet, Krigsfången 6 och två arbetsfordon har sålts under året.

Fastighetsbeståndet

Under året påbörjades ROT-projektet på Stöten 1 som fått nya stammar, FTX-ventilation och nya fönster. Kök och badrum blir också utbytta samt att all el görs om. Nya troax-förråd i källaren samt säkerhetsdörrar och passagesystem monteras. ROT-projekt med ombyggnationen på Stamparen 5 slutfördes under våren 2024. Stamparen 5 blev ett populärt trygghetsboende för dem som är över 65 år. Projektering och planering för nästa ROT-projekt på Stamparen 5 har i det närmaste slutförts, och arbetet startar när Stöten 1 är färdigt i slutet av maj 2025.

Bolaget förvärvade under 2023 en fastighet, Stamparen 6, genom köp av samtliga aktier i bolaget Stamparen 6 i Sala AB. Förvärvet är ett strategiskt köp då fastighetens läge gör den möjlig både som central punkt för bolagets egen verksamhet och för att bygga bostäder på. Under 2024 tappades en av de större hyresgästerna och förutsättningarna för ekonomin ställdes på ända. Styrelsen beslutade under december att låta bygga om för egen verksamhet och därmed samla hela företaget på en plats. Planen är att verksamheten ska kunna flytta in i nya lokaler under början av 2026.

Marknadsvärden på fastigheter

Bolaget genomför värdering av fastighetsbeståndet med hjälp av informations- och analysverktyget MSCI Real Assets. Syftet med värderingen är att bedöma de respektive fastigheternas marknadsvärde vilka i sin tur används för att redovisa värdeförändring, avkastning på beståndet samt för att fastställa eventuella nedskrivningsbehov.

Värderingen är baserad på fastigheternas driftnetto. Vår värdering utgår från faktiska hyresintäkter vilka ställs mot marknadsmässiga schabloner för driftskostnader. Avkastningskravet för lägenheter har satts till 5 % och för lokaler samt garage till 7 %. Vakansnivån antas vara 1,5% för bostäder medan lokaler och fordonsplatser antas ha en vakansgrad på 20%.

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter beräknas enligt vår värdering uppgå till 1 979 450 tkr (2 090 842 tkr). Motsvarande bokfört värde uppgår till 962 042 tkr (913 241 tkr). Övervärde beräknas som skillnaden mellan bedömt marknadsvärde och bokfört värde. Under 2024 minskade övervärdena i fastighetsbeståndet till följd av sjunkande marknadsvärden samt försäljningen av Krigsfången 6 till 1 010 631 tkr (1 177 601 tkr). Årets värdering har inte lett till några nedskrivningar eller återföringar av tidigare års gjorda nedskrivningar.

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 168 904 tkr (166 271 tkr). Årets kassaflöde uppgick till 12 076 tkr (-37 657 tkr). Bolagets tillgängliga likvida medel uppgick vid räkenskapsårets utgång till 36 239 tkr (24 163 tkr).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet exponeras för ett stort antal risker, till exempel anläggningsrisker, miljörisker, finansiella risker och operativa risker vilka kan påverka möjligheterna att uppnå de ekonomiska målen. För att kunna hantera hot och möjligheter bedrivs riskhanteringsarbete för olika delar inom bolaget. Insatserna prioriteras selektivt efter riskernas väsentlighet.

Den finansiella risken hanteras av bolagets ekonomiavdelning som ansvarar för finansiering och likviditetsplanering. Bolaget konsulterar Entropi, som är ett kunskapsföretag med gedigen erfarenhet från riskhantering och handel på finansmarknaderna, i alla frågor rörande finansiering innan beslut fattas. Arbetet styrs av styrelsens beslutade finanspolicy som syftar till att säkerställa bolagets finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt.

De finansiella riskerna kan främst delas in i finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk, kreditrisk och motpartsrisk. Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som inte kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Ränterisken avser risken för negativ påverkan på bolagets resultat- och balansräkning till följd av förändringar i ränteläget. Bolaget är främst exponerad för finansierings- och ränterisker. Ägaren Sala kommun som borgar för lånefinansiering har signalerat tydliga begränsningar i låneutrymmet. En diskussion pågår i styrelsen och med ägaren kring alternativ finansiering. Finansiella instrument används i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt att på ett flexibelt sätt kunna påverka låneportföljens räntebindning.

Övriga risker som anläggnings-, miljö- och operativa risker hanteras i första hand genom försäkringsskydd och förebyggande arbete. Bolaget har tillsammans med Sveriges Allmännyttas utvärderat de preliminära kraven under EUs direktiv om energieffektivisering EPBD, som indikerar renoveringsbehov om ca 900 miljoner kronor fram till 2050, med delmål till 2030 som förväntas definieras under 2025.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget bedömer att verksamheten ska kunna bedrivas på samma sätt som under 2024. En viss återhämtning av bolagets ekonomi förväntas kommande år förutsatt att inflationen bromsar upp och stannar på nivå kring 2%. Intäkterna har genom en treårsöverenskommelse med Hyregästföreningen säkrats och därmed finns planeringsförutsättningar för kommande år.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Bergslagen och skadedjursförsäkring är tecknad hos Nomor.

Finansiering

Bolaget har en finanspolicy där den genomsnittliga räntebindningen inte får understiga 1 år och inte överstiga 7 år.

Bolaget lånar mot kommunal borgen och har en låneram som uppgår till 855 mnkr.

Den ränteriskexponering som finns bolagets balans- och resultaträkning till följd av nyupplåning för investeringar och som påverkas av ränteförändringar hanteras löpande som en helhet i en portfölj bestående av krediter och med hjälp av vanliga standardiserade ränteswapar. Ränteriskhanteringen följer den antagna finanspolicyn och syftar till att minska riskerna och genomförs med en konservativ grundsyn, där långsiktig stabilitet, men med full flexibilitet, är ett av huvudmålen. Den genomsnittliga räntebindningen uppgår till 3,68 år (3,84 år).

Kapitalbindning

Lånebelopp

Andel av lån %

2025	462 900	59 %
2026	320 000	41 %
	782 900	100 %

Genomsnittsränta för 2024 var 2,6 % (2,7 %) inklusive borgensavgifter på 0,53% (0,62%) till kommunen.

ORGANISATION

Personal

Antalet anställda inom bolaget uppgick vid utgången av 2024 till 39 årsarbetare. Medelantalet anställda under året uppgick till 36 årsarbetare. Av de anställda var 23 män och 13 kvinnor. Löner och sociala kostnader har belastat bolaget med 24 024 tkr varav de sociala kostnaderna utgjorde 6 643 tkr. Redogörelse för antal anställda och utbetalda löner för bolaget redovisas i bokslutskommentarerna.

Det finns en långsiktig plan gällande kompetensförsörjning för att säkerställa att vi har engagerade och motiverade medarbetare med rätt kompetens för att möta framtida utmaningar. Fokus ligger inom hyresjuridik, kundbemötande och ledarskap.

Arbetsmiljö och friskvård

Bolaget bedriver ett aktivt arbete för att kontinuerligt förbättra arbetsmiljön för all personal. Bolaget har personlarm för utsatt personal att använda sig av vid otrygga situationer. Vid ombyggnation i våra fastigheter och byte av undercentraler förbättrar vi arbetsmiljön. Arbetsmiljöåtgärder för tekniker genomförs kontinuerligt för att t.ex förbättra uppstigningar på vindar.

Vi erbjuder även personalvårdsförmåner för att ge personalen möjlighet att vårda sin hälsa, förebygga förslitningsskador samt att skapa trivsel och gemenskap. Personalen kan fritt välja motionsformer till ett värde av 3 000 kronor per år. Aktiviteten måste rymmas inom Skatteverkets regler för skattefri förmån. All personal omfattas även av en sjukvårdsförsäkring.

Kvalitetsarbete

Kvalitetsarbetet omfattar en helhetssyn på kvalitet. Den omfattar såväl våra lägenheter som köpta tjänster och material. Kontinuerlig utveckling och korta beslutsvägar där alla tar ansvar i samverkan ska ge bolaget nöjda kunder och säkerställa vår affärsmässighet.

MILJÖ

Miljöarbete

Bolagets miljöarbete genomsyrar det dagliga arbetet. Det ställs krav på ett aktivt engagemang i dessa frågor och ligger i linje med kommunens arbete med miljöfrågor. Sedan 2019 är Salabostäder med i Allmännyttans klimatinitiativ. Målet är att vara fossilfri år 2030 och att ha minskat energianvändningen med 30 procent sett från år 2007. Den första delen av målet att vara fossilfri har uppnåtts. Vi har varit fossilfria sedan 2019. Bolaget ingår också i Sala Kommuns arbetsgrupp för framtagandet av ett gemensamt energi- och klimatprogram.

Återbruk och avfall

Genom att materialåtervinna hyresgästernas avfall minskar miljöpåverkan och naturens resurser sparas. Återvinning innebär också en ekonomisk besparing genom lägre kostnader för sophantering om det

fungerar som tänkt. På alla bostadsområden i Salabostäders bestånd finns miljöbodar, lättillgängliga att nå för hyresgästerna. I miljöbodarna är skyltar uppsatta som informerar om vad som ska sorteras i vilken behållare, vilket också tydliggörs med bilder för dem som inte är hemma i det svenska språket. Varje vår och höst placeras även containrar ut på varje område där hyresgästerna kan slänga grovsopor. Under året tillkom en ny lag, som träder i kraft Januari 2025, om textilavfall som kommer att samlas in av kommunen. Påverkan på bolaget är oklar då vi idag inte kan uppskatta volymen av detta som kommer att minska sopmängden om allt faller rätt ut.

Energieffektivisering

Fjärrvärme utgör basen i bolagets energikonsumtion. Uppvärmningen av bostäderna i centrala Sala sker till 100 procent med fossilfri fjärrvärme från Sala-Heby Energi AB. Övriga fastigheter värms upp med värmepump. Under 2024 avvecklades de sista pelletsanläggningarna och ersattes med bergvärmepumpar.

Hos Salabostäder pågår energieffektivisering i varje del av företaget, som exempelvis större satsningar på smart styrning och övervakning av värme och varmvatten, och byte av belysning till LED-lampor.

Alla trapphus med LED-belysning har närvarostyrd grundbelysning installerad. Det innebär att trapphusen är upplysta med 10 procent ända tills att någon rör sig i trapphuset, då ökar belysningen till full effekt. Detta skapar även trygghet för våra hyresgäster. I källargångarna tänds LED-belysningen först när sensorerna registrerar en rörelse, och är för övrigt helt släckta.

Maskiner i tvättstugorna som byts ut ersätts alltid med maskiner valda utifrån energibesparing och låg miljöpåverkan.

Pågående ROT-projekt innebär minskad energiförbrukning med cirka 30 procent tack vare införandet av FTX-ventilation där värmen i luften återvinns, isolering av vindarna samt byte av fönster och dörrar.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och den verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	124 895 398
årets vinst	13 016 668
	137 912 066
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	322 780
i ny räkning överföres	137 589 286
	137 912 066

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Verksamhetens art och omfattning framgår av årsredovisningen. Riskerna bedöms vara normala för de branscher som bolaget är verksam inom. Den föreslagna utdelningen utgör mindre än 0,3 procent av bolagets egna kapital. Förslaget till utdelning är i enlighet med Lag (20110:875) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Utdelning från allmännyttiga bostadsföretag får högst motsvara räntan på det kapital som kommunen vid föregående års räkenskapsårs utgång har skjutit till bolaget som betalning för aktier. Värdeöverföringar under ett räkenskapsår får dock inte överstiga ett belopp som motsvarar hälften av bolagets resultat för föregående räkenskapsår.

Bolagets ekonomiska ställning framgår av årsredovisningen och ger inte upphov till annan bedömning än

att bolaget kan fortsätta sin verksamhet. Årsredovisningen innehåller också uppgifter om tillämpade principer för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder.

Den föreslagna utdelningen påverkar bolagets soliditet marginellt från 15,06% till 15,03%. Bolagets likviditetsprognos innefattar beredskap för att klara löpande betalningsförpliktelser på kort och lång sikt samt framtida nödvändiga investeringar.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

ank=20250613;2025061605368

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2, 3	220 850	212 998
Övriga förvaltningsintäkter		8 335	5 256
Realisationsvinst		10 472	5 093
Summa nettoomsättning		239 657	223 347
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-127 984	-125 446
Underhållskostnader	7	-30 632	-32 458
Fastighetsskatt		-5 684	-5 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-36 267	-35 614
Övriga rörelsekostnader		-388	-315
Summa fastighetskostnader		-200 955	-199 354
Rörelseresultat		38 702	23 993
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 562	2 025
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 410	-20 545
Summa		-19 848	-18 520
Resultat efter finansiella poster		18 854	5 473
Resultat före skatt		18 854	5 473
Skatt på årets resultat	9	-5 837	-3 855
Årets resultat		13 017	1 618

ank=20250613;2025061605369

Balansräkning

Tkr

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för programvaror

10

295

908

295

908

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

962 042

913 241

Maskiner och andra tekniska anläggningar

12

0

120

Inventarier

13

6 701

2 909

Pågående ny- och ombyggnader

14

15 323

41 757

984 066

958 027

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

15, 16

6 997

6 997

Fordringar hos koncernföretag

17

500

0

Andra långfristiga värdepappersinnehav

18

40

0

Andra långfristiga fordringar

19

421

0

7 958

6 997

Summa anläggningstillgångar

992 319

965 932

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar

20

1 096

723

Övriga fordringar

21

1 110

11 877

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 960

2 798

4 166

15 398

Kassa och bank

22

36 239

24 163

Summa omsättningstillgångar

40 405

39 561

SUMMA TILLGÅNGAR

1 032 724

1 005 493

Balansräkning

Tkr

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (10 247 st aktier á 1 000 kr)

10 247

10 247

Reservfond

8 900

8 900

19 147

19 147

Fritt eget kapital

23

Balanserad vinst eller förlust

124 895

123 634

Årets resultat

13 017

1 618

137 912

125 252

Summa eget kapital

157 059

144 399

Avsättningar

Uppskjutna skatter

24

47 958

42 121

Summa avsättningar

47 958

42 121

Långfristiga skulder

25, 26

Skulder till kreditinstitut

320 000

423 900

Summa långfristiga skulder

320 000

423 900

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

25

462 900

344 000

Förskott från kunder

68

48

Leverantörsskulder

10 751

12 118

Aktuella skatteskulder

1 272

2 243

Övriga skulder

1 329

1 379

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

27

31 387

35 285

Summa kortfristiga skulder

507 707

395 073

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 032 724

1 005 493

ank=20250613;2025061605371

Kassaflödesanalys

Tkr

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster	38 702	23 993
Avskrivningar och nedskrivningar	36 430	35 930
Resultat vid försäljning av fastigheter och inventarier	-10 246	-5 093
Erhållen ränta	1 562	2 025
Erlagd ränta	-21 410	-20 545

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

45 038 36 310

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-373	354
Förändring av kortfristiga fordringar	11 605	-1 604
Förändring av leverantörsskulder	-1 367	-4 331
Förändring av kortfristiga skulder	-4 899	-458
Förändring av kortfristig del av långfristig skuld	118 900	136 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	168 904	166 271

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-62 693	-68 656
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	11 083	7 977
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-961	-6 997
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-52 571	-67 676

Finansieringsverksamheten

Förändring långfristiga skulder	-103 900	-136 000
Utbetald utdelning	-357	-252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-104 257	-136 252

Årets kassaflöde

12 076 -37 657

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	24 163	61 820
Likvida medel vid årets slut	36 239	24 163

22

ank=20250613;2025061605372

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med uppställningsformen i Redovisningsrådets rekommendation nr 7, avseende indirekt kassaflöde. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Bland likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden.

Resultaträkning

Hysesintäkter

Hysesintäkter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkt. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Vidaredebiterade kostnader för bland annat el, städning, återställning av lägenhetens skick etc. redovisas som övriga förvaltningsintäkter.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar såsom löner, sociala avgifter, semester, bilersättningar och liknande är ersättningar som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde tjänar in ersättningen och kostnadsförs löpande om inte utgiften inkluderas i anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång.

Pensioner

Bolagets pensionsförpliktelser enligt allmän pensionsplan täcks genom försäkringspremier i KPA. Samtliga pensionsplaner är avgiftsbestämda och innebär att premierna kostnadsförs löpande.

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande avskrivningsprocent tillämpas i bolaget:

Byggnader	15-100 år
Markanläggningar	15-20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier	5-10 år
Markinventarier	15 år
Bredband/Fibernät	15 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader, markanläggningar och mark. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningar av byggnader:

Stomme	70-100 år
Tak	40-70 år
Fasad	50-80 år
Fönster	40 år
Installationer	35 år
Hiss	30 år
Badrum/kök	40 år
Inre ytskikt	16 år
Tvättstuga	10 år

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. När en fastighets marknadsvärde understiger det bokförda värdet skall nedskrivning ske. För fastigheter som tidigare skrivits ner görs vid varje bokslut en prövning om återföring bör göras. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Underhåll och reparationer

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av byggnader, mark, markanläggningar samt inventarier redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Skatt

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

Balansräkning

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset de 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.

Pågående ny-, till- och ombyggnader

Pågående ny-, till- och ombyggnader har värderats till nedlagda direkta kostnader. Balansposten har inte belastats med räntekostnader.

Finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumenten har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelser har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Långfristiga skulder

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar och de innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde med bedömning om ett nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas för derivatinstrument som ingår i ett dokumenterat säkringssamband. För att säkringsredovisning ska kunna tillämpas krävs att det finns en entydig koppling mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Det krävs också att säkringen effektivt skyddar den risk som är avsedd att säkras, att effektiviteten löpande kan visas vara tillräckligt hög genom effektivitetsmätningar och att säkringsdokumentation har upprättats. Bedömningen om huruvida säkringsredovisning ska tillämpas görs vid ingången av säkringsrelationen. Redovisning av värdeförändringen beror på vilken typ av säkring som ingåtts. Förluster hänförliga till den säkrade risken redovisas inte så länge som säkringsförhållandet består.

Den ränterisikexponering som bolaget har i sin balans- och resultaträkning och som påverkas av ränteförändringar, framför allt genom bolagets kontinuerliga upplåning, bestående i huvudsak av förlängningar av befintliga krediter, nyupplåning och framtida ränterisikexponeringar i form av

nyinvesteringar, har bolaget valt att löpande hantera med hjälp av vanliga standardiserade ränteswapar i första hand om inget annat redovisats speciellt. Säkringsförhållanden kan ske mot både rörlig och fast ränta. Denna ränteriskexponering hanteras som en helhet, i en portfölj bestående av krediter, ränteswapar och övriga ränteriskexponeringar.

Ränteriskhanteringen ska syfta till att minska riskerna och genomföras med en konservativ grundsyn, där långsiktig stabilitet, men med full flexibilitet, skall vara ett av huvudmålen. Syftet med ränteriskhanteringen ska därmed inte vara någon "tradingverksamhet", men med en aktiv ränteriskhantering, kan det innebära ett mindre antal nya eller stängda ränteswapar per år. Detta speciellt om swapportföljens riskprofil behöver förändras, eller om förutsättningarna på kapitalmarknaden förändras radikalt under en kortare tidsrymd. Som ett led i den aktiva hanteringen av ränteriskerna kan därmed förtida avslut av ränteswapavtal förekomma, vilket är en naturlig del i hanteringen.

Tillåtna säkringsinstrument regleras i finanspolicyn och används enbart för att hantera uppkomna risker. Portföljteorin tillämpas enligt ovan och därmed utgör samtliga derivat säkringsinstrument, om inte annat speciellt anges. Samtliga säkringsinstrument redovisas månatligen i finansrapporten och finns tillgängliga i intern dokumentation.

Intäkter och kostnader för ränteswapar nettoredovisas under räntekostnader. Marknadsvärdeförändringar under swapavtalens löptid redovisas inte i resultatet.

Säkringsredovisning ska avbrytas när säkringsinstrument förfaller, säljs, löses eller avslutas på annat liknande sätt eller att säkringen inte längre förväntas vara effektiv. När säkringsredovisning upphör ska säkringsinstrumentet värderas enligt grundreglerna, d.v.s. lägsta värdets princip om derivatet har ett positivt värde och en skuld om derivatet har ett negativt värde. Eventuella differenser redovisas i resultaträkningen på sådant sätt att säkringen är fortsatt och fullt ut effektiv. D.v.s. att de grundläggande målen avseende säkrade kassaflöden över tiden uppfylls.

Avsättningar

Bolaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Bolaget nuvärdeberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Skatt

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 skatt görs i sin helhet enligt balansräkningsmetoden på alla temporära differenser som uppkommer mellan det skattemässiga värdet och det redovisade värdet på tillgångar och skulder. Den huvudsakliga temporära differensen uppkommer från avskrivningar på byggnader och underskottsavdrag. En skattesats om 20,6 % har använts vid beräkningen av uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattningen det är troligt att framtida skattemässiga resultat kommer att kunna kvittas mot de temporära skillnaderna. 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Omsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Redovisat resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisningen enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringarna görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar

Bolaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs i bolagets not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Bolaget redovisar i sin balansräkning uppskjutna skattefordringar och skulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder motsvaranden skattemässiga värden.

Uppskattningar inkluderar även att skattelagar och skattesatser kommer att vara oförändrade samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras.

Not 2 Hyresintäkter

	2024	2023
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	208 003	203 699
Lokaler	10 479	13 132
Övrigt	9 032	7 106
Avgår rabatter (underhållsrabatter)	-920	-4 220
	226 594	219 717
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-2 081	-2 675
Lokaler	-264	-1 072
Övrigt	-3 196	-2 972
	-5 540	-6 719
Totala hyresintäkter		
	220 850	212 998
	220 850	212 998

Not 3 Operationell leasing

Framtida minimileasingavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2024	2023
Förfaller till betalning inom ett år	14 660	3 361
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	4 011	6 409
Förfaller till betalning senare än fem år	0	22
	18 671	9 792

Avtal avseende uthyrningen är tillsvidareavtal med tre till nio månaders uppsägningstid. Eventuell förlängning sker huvudsakligen och för nyare avtal med 36 månader. Endast ett fåtal avtal löper på kortare tid.

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städ	20 095	19 182
Reparationer	22 662	25 934
Taxebundna kostnader	21 802	23 554
Uppvärmning	34 308	27 575
Administration	27 476	27 574
Övriga driftskostnader	1 642	1 626
	127 984	125 446

Not 5 Ersättning till revisorerna

	2024	2023
Revisionsuppdraget	198	191
Skatterådgivning	33	77
Övrigt	103	47
	335	315

Not 6 Medeltal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	13	13
Män	23	23
	36	36

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 247	1 015
Övriga anställda	16 134	15 789
	17 381	16 804

Sociala kostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 643	6 359
Pensionskostnader, varav för styrelse 1 tkr (1 tkr) och verkställande direktör 942 tkr (736 tkr)	2 712	2 372
	9 355	8 731

Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

26 737 **25 535**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	13 %	31 %
Andel män i styrelsen	87 %	69 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	75 %

Not 7 Utgifter för årets underhållskostnader

	2024	2023
Lägenhetsunderhåll	25 106	28 204
Övrigt underhåll	5 526	4 253
	30 632	32 458

ank=20250613;2025061605379

Not 8 Planenliga avskrivningar och nedskrivningar

	2024	2023
Immateriella tillgångar	613	642
Byggnader	33 866	33 095
Markanläggningar	1 012	918
Maskiner och andra tekniska anläggningar	120	459
Inventarier	656	500
Summa planenliga avskrivningar och nedskrivningar	36 267	35 614

Not 9 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-5 837	-3 855
Skatt på årets resultat	-5 837	-3 855

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		18 854		5 473
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 884	20,60	-1 127
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-192		-64
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		5		4
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor		-1 560		-2 852
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader som ej ingår i det redovisade resultatet		6 310		13 776
Skatteeffekt av temporär skillnad i avskrivning på byggnader		-2 896		-2 822
Skatteeffekt av temporär skillnad i restvärde på byggnader		-3 534		-10 535
Skatteeffekt av försäljning fastighet		-87		-235
Redovisad skattekostnad	30,96	-5 837	70,44	-3 855

ank=20250613;2025061605580

ank=20250613;2025061605381

Not 10 Balanserade utgifter för programvaror

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 983	2 983
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 983	2 983
Ingående avskrivningar	-2 075	-1 433
Årets avskrivningar	-613	-642
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 688	-2 075
Utgående redovisat värde	295	908

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 407 472	1 347 857
Omklassificering/inköp	84 698	66 361
Försäljningar/utrangeringar	-3 310	-6 746
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 488 860	1 407 472
Ingående avskrivningar	-467 468	-436 734
Försäljningar/utrangeringar	2 291	3 279
Årets avskrivningar	-34 878	-34 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-500 054	-467 468
Ingående nedskrivningar	-26 763	-26 763
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-26 763	-26 763
Utgående redovisat värde	962 042	913 241
Taxeringsvärden byggnader	1 167 321	1 158 420
Taxeringsvärden mark	281 871	281 561
	1 449 192	1 439 981
Bokfört värde byggnader	946 049	897 048
Bokfört värde mark	15 994	16 194
	962 042	913 241

Offentligt bidrag har erhållits med 3 659,6 tsek för ROT-projekt i Stamparen 5. Bidraget har minskat tillgångens anskaffningsvärde.

Vid värderingen 2024 har informations- och analysverktyget MSCI Real Asstes använts. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader samt schablonmässig hyresutveckling. Vakansgraden har beaktats med 1,5% för bostäder och 20% för lokaler och fordonsplatser vid värdering.

Beräknat marknadsvärde	1 979 450	2 090 842
------------------------	-----------	-----------

ank=20250613;2025061605382

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 963	5 052
Försäljningar/utrangeringar	0	-89
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 963	4 963
Ingående avskrivningar	-4 843	-4 473
Försäljningar/utrangeringar	0	89
Årets avskrivningar	-120	-459
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 963	-4 843
Utgående redovisat värde	0	120

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 567	6 533
Inköp	4 448	877
Försäljningar/utrangeringar	-139	-843
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 877	6 567
Ingående avskrivningar	-3 658	-4 002
Försäljningar/utrangeringar	139	843
Årets avskrivningar	-656	-500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 176	-3 658
Utgående redovisat värde	6 701	2 909

Not 14 Pågående ny- och ombyggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	41 757	40 073
Under året nedlagda kostnader	68 617	69 377
Under året genomförda omfördelningar	-92 677	-66 038
Under året kostnadsfört från pågående	-2 374	-1 655
Utgående nedlagda kostnader	15 323	41 757
Utgående redovisat värde	15 323	41 757

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 997	0
Inköp	0	6 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 997	6 997
Utgående redovisat värde	6 997	6 997

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
Stamparen 6 i Sala AB	100%	100%	250	6 997	
				6 997	
	Org.nr	Säte		Eget kapital	Resultat
Stamparen 6 i Sala AB	559451-5594	Sala		1 626	-161

Bolagets första räkenskapsår är 2023-10-09 - 2024-12-31.

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	0
Utgående redovisat värde	500	0

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Insatskapital HBV	40	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	0
Utgående redovisat värde	40	0

ank=20250613;2025061605384

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Återbäringskapital HVB	421	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	421	0
Utgående redovisat värde	421	0

Not 20 Hyres- och kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Hyresfordringar	1 793	1 798
Kundfordringar	-697	-1 075
Summa hyres- och kundfordringar	1 096	723

Not 21 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
HBV	312	833
Skattekonto	798	1 044
Fordran Sala-Heby energi	0	10 000
Summa övriga fordringar	1 110	11 877

Not 22 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Presentkort	0	8
Banktillgodohavanden	36 239	24 155
	36 239	24 163

Beviljad men outnyttjad chekräkningskredit uppgår till 10 000 tkr.

Not 23 Förslag till vinstdisposition

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	124 895
årets vinst	13 017
	137 912
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	323
i ny räkning överföres	137 589
	137 912

Not 24 Uppskjuten skatteskuld

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångarnas eller skulders respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster samt underskottsavdrag har resulterat i uppskjutna skatteskulder:

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till deklarerat underskott	-43 379	-45 682
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla kostnader	91 338	87 804
Belopp vid årets utgång	47 958	42 121

Not 25 Upplåning

2024-12-31

2023-12-31

Räntebärande skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	320 000	423 900
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	462 900	344 000
	782 900	767 900

Den långsiktiga finansieringen, dvs. både kort- och långfristiga skulder som förväntas kvarstå över tid, är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns ränteswapar som totalt uppgår till 560 000 tkr (580 000 tkr). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,14 år (3,68 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,00% (2,22%). Marknadsvärdet på ränteswaparna uppgår till 25 039 tkr (27 839 tkr).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Not 26 Upplåning - förfalloprofil

Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil, MSEK, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Inom 0-1 år	223	308
Inom 1-2 år	100	0
Inom 2-3 år	0	0
Inom 3-4 år	180	0
Inom 4-5 år	70	180
Inom 5-6 år	70	70
Inom 6-7 år	100	70
Inom 7-8 år	40	100
Inom 8-9 år	0	40
Inom 9-10 år	0	0
Summa	783	768

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	3 185	3 487
Upplupna semesterlöner	628	661
Upplupna sociala avgifter	1 122	1 030
Förutbetalda hyror	17 766	15 468
Intäktsrabatter ROT projekt Länsstyrelsen	2 565	6 799
Övriga poster	6 120	7 839
	31 387	35 285

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2024 beslutades om att undersöka möjligheterna att sälja fastigheterna Stadsträdgården 3 och 4. Den försäljningen är tänkt att genomföras under våren 2025.

Ombyggnaden av fastigheten Stamparen 6 görs i dotterbolaget Stamparen 6 i Sala AB men finansieras med lån mellan bolagen under 2025.

Under våren 2025 påbörjas rekrytering av ny vd för bolaget eftersom nuvarande vd planerar att sluta i december 2025.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Sala, det datum som framgår av digital signatur

Bernard Niglis
Verkställande direktör

Ulrika Spårebo
Ordförande

Erik Åberg

Jörgen Lagberg

Dan Eriksson

Mårten Öhrström

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av digital signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sanna Hellblom-Björn
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-01 13:57:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sanna Josefin Hellblom Björn

Sanna Hellblom-Björn
Senior Manager

Leveranskanal: E-post

SALABOSTÄDER AKTIEBOLAG 556352-0500 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-27 12:59:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bernard Albert Niglls

Bernard Niglls
Verkställande direktör

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-27 13:01:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULRIKA SPÅREBO

Ulrika Spårebo
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-30 18:47:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Gustav Tord Åberg

Erik Åberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-27 13:02:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DAN JÖRGEN LAURITZ
LAGBERG

Jörgen Lagberg

Leveranskanal: E-post

ank=20250613;2025061605388

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Dan Erik Eriksson

Dan Eriksson

2025-03-27 13:00:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mårten Hans Edvin Öhrström

Mårten Öhrström

2025-03-27 13:00:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ank=20250613;2025061605389

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Salabostäder AB, org.nr 556352-0500

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Salabostäder 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 Salabostäder 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 Salabostäder 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 Salabostäder 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 Salabostäder 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sanna Hellblom-Björn
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-01 13:56:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sanna Josefin Hellblom Björn

Sanna Hellblom-Björn

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250613;2025061605392