

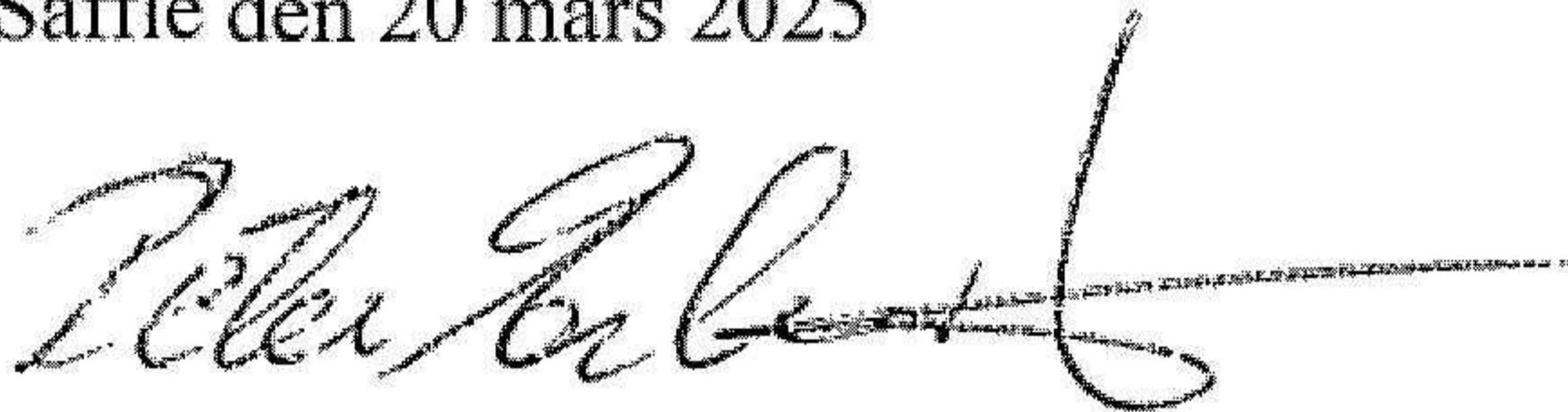
Säfflebostäder AB
556499-8697

2025032405507

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 20 mars 2025.

Säffle den 20 mars 2025



Peter Erhardsson

ÅRSREDOVISNING 2024

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	sida 1
Förvaltningsberättelse	sida 2-5
Förslag till resultatdisposition	sida 5
Resultaträkning	sida 6
Balansräkning	sida 7-8
Förändringar i eget kapital	sida 9
Kassaflödesanalys	sida 10
Noter	sida 11-20
Underskrifter	sida 21

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 2024.

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2024

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 2024;

1 156 lägenheter (72 477 kvm), 94 lokaler (16 059 kvm) samt 532 garage och motorvärmare. SäBos fastigheter finns i Säffle tätort, Svaneholm, Värmlands Nysäter och i Värmlandsbro. Bolagets samtliga lägenheter upplåts med hyresrätt. 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 verksamhetslokaler 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

Peter Erhardsson, ordförande
Michael Sahlin, vice ordförande
Karoliina Alegod
Christer Andersson
Bo Augustsson
Gunnar Bäckström
Kent Bergstedt

Suppleanter

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 10 protokollförda sammanträden.

Organisationsanslutning

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

Säfflebostäder AB

556499-8697

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)

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	146 517	174 405	174 301	167 450
Rörelseresultat	- 11 546	1 834	-4 681	1 785
Resultat efter fin poster	-19 684	-4 021	- 7 625	-783
Balansomslutning	521 253	481 158	507 858	518 373

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har utfört investeringar under året för 89 000 tkr, varav det enskilt största projektet är första etappen för projekt Soldaten, Karlstadsvägen 4 (52 000 tkr). Pågående nyanläggningar är projekt Ladugårdsparken samt andra etappen för projekt Soldaten, Karlstadsvägen 8.

Bolaget har genomfört flertalet takbyten under året bland annat på Magasinsgatan, Karlstadsvägen 5, centrumfastigheten i Svaneholm samt Sveavägen. På Sveavägen installerades även en solcellsanläggning.

Totalt har 8 062 tkr utförts på planerat underhåll, varav 4 463 tkr i lägenhetsunderhåll i hela bolagets bestånd. Större underhållsåtgärder har även utförts för lokalhyresgäster både i tätorten och på landsbygden, även tillgänglighetsskapande åtgärder har utförts. Vidare har trygghetsskapande åtgärder utförts såsom porttelefoni samt byte av armaturer till LED vilket även sänker energiförbrukningen. Bland de större felavhjälpande underhållet kan nämnas att merparten varit vattenskador.

Förvaltningsuppdrag

Sedan 2008 förvaltar SäBo en stor del av kommunens fastigheter i form av en samordnad fastighetsförvaltning. Bolaget har tillsammans med Säffle kommun tagit fram ett reviderat förvaltningsavtal vilket har beslutats i både kommunstyrelsen samt styrelse för SäBo. Nytt förvaltningsavtal träder i kraft 1/1 2025. Implementeringen av det nya avtalet inleddes redan vid halvårsskiftet 2024. Samtliga media- och kapitalkostnader överfördes tillbaka till kommunen och hyran ut till förvaltningarna minskades med motsvarande del. Vidare utför bolaget förvaltning av bolagen Forskningen i Säffle AB och Säffle Kedjan 2 AB.

Kunder och marknad

Vid årets slut var 112 (103) lägenheter vakanta varav 63 stycken inom kategorin "uthyrningsbar direkt". Av dessa lägenheter är cirka hälften belägna på Vintergatan. Andelen omflyttningar inom bolagets bestånd har ökat till 25 % (22 %) under året som gått. Av bolagets ägda lokaler, omfattande totalt 16 059 kvm, var 6 089 kvm ej uthyrda vid årsskiftet. På Hermes är 4 350 kvm ej uthyrda, vilket innebär 71 % av den totala vakansytan för lokaler.

Antalet vakanser har under 2024 varierat mellan 100-122 till antalet och har under hela året varit högre än 2023. Framförallt har det varit många vakanta lägenheter på Vintergatan, Industrigatan 12

och Karlstadsvägen 4-8. Under våren lades första etappen på Soldaten ut för uthyrning, efterfrågan var hög och samtliga 18 lägenheter blev uthyrda från och med första november vilket medförde en sänkning av totala antalet vakanser. Särskilt positivt är att många av de nya hyresgästerna kom från villa vilket medförde flyttrörelser; nya hyresgäster till Säbo och möjlighet för yngre familjer att köpa en villa. Trender som kundtjänst noterat är att det blir svårare att få lägenheterna uthyrda då kunderna efterfrågar en högre standard samt att hyresgäster som säger upp lägenheter i större utsträckning anger "flytt till annan ort" som orsak och ofta är arbete eller studier på annan ort anledningen.

Hyresreglering Allmännyttan

Vid hyresförhandling om hyrorna för år 2025 träffades överenskommelse med Hyresgästföreningen i Värmland om att hyrorna i samtliga bostäder och lokaler med förhandlingsklausul höjs i snitt med 5,7 %.

Miljö och energi

Det främsta arbetet kring energiförbrukning har inneburit optimering av drifttider och värmekurvor på fjärrvärmecentraler och värmepumpar samt uppföljningsarbete genom förbrukningsavvikelse av el, värme och vatten tillsammans med övrigt förberedande driftarbete inför värmesäsong. Kartläggning och uppföljningsarbete av mediaförbrukning för bolagets fastighetsbestånd i förberedande syfte för justering av bland annat fastigheternas värmesystem inför värmesäsong Q4. Det har fokuserats på fastigheter som "sticker ut" exempelvis Järnvägsgatan 25, Brucegatan 2 som har en trend med ökad el och värmeförbrukning.

Bolagets fem solcellsanläggningar med gemensam installerad effekt på 106 kW; Bergsgatan 3, Billerudsgatan 21, Brucegatan 4, Stenhusallén 2 och Sveavägen 6 har producerat under 2024 drygt 86 000 kWh förnybar el, vilket motsvarar minskat klimatavtryck med cirka 27 ton koldioxidutsläpp. Under året har bolagets laddplatser fördelat på 15 stycken laddpunkter levererat 9 986 kWh energi till elfordon där laddstolpen på Hamngatan ökat och stått för en tredjedel av leveransen.

Förbrukningsstatistik 2024:

Värme förbrukning faktisk förbrukning blev 2% lägre än 2023.

Värmeförbrukning Normalårskorrigerad blev 7 % lägre än 2023.

Vattenförbrukningen sjönk med 8 % gentemot 2023.

Elförbrukningen sjönk med 4,7 %. exkl. vakanta lägenheter och renoverings lägenheter som stod för cirka 25 000 kWh.

Personal

SäBo har en låg personalomsättning med hög frisknärvaro. Sjukskrivningstalen har minskat till 3,68 % för år 2024, motsvarande siffra var 5,86 % år 2023. Bolaget erbjuder sedan några år tillbaka ett friskvårdsbidrag på 3 000 kr för samtliga tillsvidareanställda. 91 % av personalen har utnyttjat friskvårdsbidraget i någon form och 73 % av personalen har utnyttjat hela bidraget.

Bolaget har i egen regi arbetat utifrån Suntarbetslivs mallar där samtliga anställda i öppen dialog diskuterat arbetsklimate och arbetsförhållanden. Bolaget har även deltagit i Säffle kommunkoncerns medarbetarundersökning samt genomfört friskvårdsdagar i form av bland annat gemensam bio.

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 2024 är 1,5 %. Utfallet blev - 3,1 %. Om hänsyn tas till nedskrivningar och uppskjuten skatt blev utfallet 2,0 %. Bolaget uppfyller därmed ägarens krav om nedskrivningar och uppskjuten skatt räknas bort.

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	104 725 118
Årets resultat	-23 846 128

Styrelsen och verkställande direktören för Säfflebosträder AB föreslår att:

I ny räkning balanseras	80 878 990
-------------------------	------------

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

Resultaträkning (kronor)

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	2,3,4	146 517 342	173 022 112
Övriga rörelseintäkter		877 451	1 383 290
Övriga externa kostnader	5	-101 975 840	-129 111 787
Personalkostnader	6,7,8	-24 260 380	-23 757 623
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 704 621	-19 701 555
Övriga rörelsekostnader		0	0
Rörelseresultat		-11 546 048	1 834 437
Övr ränteintäkter och liknande resultatposter		219 365	213 335
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 357 326	-6 068 507
Resultat efter finansiella poster		-19 684 009	-4 020 735
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		2 300 000	3 000 000
Skatt på årets resultat	9	-6 462 119	1 785 242
Årets resultat		-23 846 128	764 507

Balansräkning (kronor)

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Dataprogram	10	192 832	385 664
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	456 575 475	428 736 606
Pågående nyanläggningar	12	29 231 455	1 409 577
Inventarier och maskiner	13	958 663	785 059
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40 000	40 000
Uppskjuten skattefordran	18	0	765 897
Summa anläggningstillgångar		486 998 425	432 122 803
Omsättningstillgångar			
Varulager mm		55 279	112 790
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		238 951	40 886
Fordringar hos moderföretag		27 900 161	45 861 320
Fordringar hos koncernföretag		2 186	109 053
Aktuell skattefordran		4 406 708	907 358
Övriga fordringar		611 297	1 015 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 039 319	986 035
Summa kortfristiga fordringar		34 198 622	48 920 353
Kassa		929	1 571
Summa omsättningstillgångar		34 254 830	49 034 714
Summa tillgångar		521 253 255	481 157 517

202505240549R

Balansräkning (kronor)

	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		104 725 118	103 960 611
Årets resultat		-23 846 128	764 507
Summa fritt eget kapital		80 878 990	104 725 118
Summa eget kapital	16	82 628 608	106 474 736
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner	17	183 000	226 000
Uppskjuten skatteskuld	18	5 696 222	0
Övriga avsättningar	19	0	0
Summa avsättningar		5 879 222	226 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	397 203 469	330 551 019
Summa långfristiga skulder		397 203 469	330 551 019
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	3 890 101	3 932 652
Leverantörsskulder		16 619 892	17 586 476
Skulder till moderföretag		114 877	1 198 080
Skulder till koncernföretag		13 800	111 353
Övriga kortfristiga skulder		96 686	64 867
Upplupna kostn och förutbet intäkter	21	14 806 600	21 012 334
Summa kortfristiga skulder		35 541 956	43 905 762
Summa skulder		438 624 647	374 682 781
Summa eget kapital och skulder		521 253 255	481 157 517

AM

Förändringar i eget kapital (kronor)

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	1 515 000	234 618	104 725 118	106 474 736
Arets resultat			-23 846 128	-23 846 128
Eget kapital 2023-12-31	1 515 000	234 618	80 878 990	82 628 608

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).

Kassaflödesanalys (kronor)

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-11 546 048	1 834 437
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	32 704 621	9 545 740
Erhållen ränta	219 365	213 335
Erlagd ränta	-8 357 326	-6 068 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	13 020 612	5 525 005
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av varulager	57 511	11 816
Ökning/minskning av rörelsefordringar	14 721 731	26 119 486
Ökning/minskning av rörelseskulder	-8 363 806	-12 357 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 436 048	19 299 087
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-88 346 140	-18 818 386
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	450 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-88 346 140	-18 368 386
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av lån	70 500 000	0
Amortering av skuld	-3 890 550	-3 932 652
Erhållet koncernbidrag	2 300 000	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	68 909 450	-932 652
Årets kassaflöde	-642	-1 951
Likvida medel vid årets början	1 571	3 522
Likvida medel vid årets slut	929	1 571

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 beloppsuppgift 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 nettoredovisas 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.

2025032405501

Noter till resultaträkningen (kronor)

Not 2	Hyresintäkter, ägda fastigheter	2024	2023
Bostäder		78 455 859	73 914 921
Lokaler		17 279 755	17 145 378
Övrigt		2 077 230	2 054 487
Summa		97 812 844	93 114 786
Avgår hyresbortfall:			
Egna hyror		-1 472 524	-1 407 115
Outhyrda bostäder		-8 490 902	-6 340 469
Outhyrda lokaler		-3 560 157	-3 303 057
Outhyrd övrigt		-509 537	-532 008
Hyresnedsättningar		-310 997	-200 923
Summa avgår		-14 344 117	-11 783 572
Summa hyresintäkter		83 468 727	81 331 214

Not 3	Hyresintäkter, förvaltade fastigheter	2024	2023
Bostäder		7 732 373	11 319 272
Lokaler		51 441 038	77 229 521
Övrigt		109 025	111 989
Summa		59 282 436	88 660 782
Avgår hyresbortfall:			
Egna hyror		-22 191	-29 004
Outhyrda bostäder		-270 705	-293 589
Outhyrda lokaler		-1 948 453	-2 897 140
Outhyrd övrigt		-41 838	-43 267
Hyresnedsättningar			-480 662
Summa avgår		-2 283 187	-3 743 662
Summa hyresintäkter		56 999 249	84 917 120

Av de totala hyresintäkterna på både ägda och förvaltade fastigheter, 140 468 tkr, avser 57 117 tkr (41 %) koncerninterna hyresintäkter. Föregående år var motsvarande siffra 81 397 tkr (49 %).

Not 4 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>	2024	2023
Inom ett år	14 384 324	27 923 571
Mellan ett och fem år	70 732	44 168 472
Senare än fem år	17 683	9 796 761
	14 472 739	81 888 804

	2024	2023
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	14 384 324	27 923 571

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

	2024	2023
Inom ett år	21 082 873	88 335 333
Mellan ett och fem år	39 491 368	83 112 027
Senare än fem år	7 814 296	15 858 573
	68 388 537	187 305 933

Hysesintäkter avseende bostäder innehas med 3 månaders uppsägningstid. Dessa ingår ej i ovan. Hysesintäkterna avseende bostäder uppgår 2024 till 77 427 tkr (78 600 tkr).

Not 5	Revisionskostnader	2024	2023
	KPMG	112 500	80 000

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

	2024		2023	
	Antalet	varav	Antalet	varav
	anställda	män	anställda	män
Administration och förvaltning	15	8	15	8
Fastighetsarbetare	18	16	20	18
Summa	33	24	35	26

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

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Till styrelse och VD	1 318 651	1 185 473
Till övrig anställd personal	14 001 904	14 207 714
Summa löner och andra ersättningar	15 320 555	15 393 187

Lönsumman till övriga anställda är minskad med lönebidrag på 94 tkr (116 tkr).

	2024	2023
Sociala kostnader		
Sociala kostnader till styrelse och VD	957 267	895 160
Varav pensionskostnader	436 944	420 637
Sociala kostnader till övrig anställd personal	7 121 058	6 360 983
Varav pensionskostnader	1 764 958	1 238 131
Summa sociala kostnader	8 078 325	7 256 143
Summa personalkostnader	23 398 880	22 649 330

Not 8 Könsfördelning

	2024		2023	
	Antal	varav män	Antal	varav män
Företagsledning	1	1	1	1
Styrelse	7	6	7	6
Summa	8	7	8	7

Not 9 Effektiv skatt

	2024	2023
Aktuell skattekostnad	–	–
Uppskjuten skatt	-6 462 119	1 785 242
	<u>-6 462 119</u>	<u>1 785 242</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-17 384 009		-1 020 735
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	3 581 106	20,6%	210 271
Ej avdragsgilla kostnader	-4,0%	-697 447	-0,7%	-7 491
Ej skattepliktiga intäkter	0,1%	25 909	0,0%	–
Skatt hänförlig till tidigare år	-53,9%	-9 371 686	0,0%	–
Övrigt	0,0%	–	155,0%	1 582 461
Redovisad effektiv skatt	<u>-37,2%</u>	<u>-6 462 119</u>	<u>174,9%</u>	<u>1 785 241</u>

Bolaget har under 2024 rättat skattemässiga avskrivningar avseende tidigare år.

Noter till balansräkningen (kronor)

Not 10 Dataprogram

	2024	2023
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	-578 496	-385 664
Försäljning/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-192 832	-192 832
Summa utgående ackumulerade avskrivningar	-771 328	-578 496
Utgående planenligt restvärde vid årets slut	192 832	385 664

Not 11 Byggnader och mark

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	670 323 279	653 688 467
Nyanskaffningar	59 979 072	17 269 190
Avyttringar och utrangeringar	0	-634 378
Summa utgående ackumulerade anskaffningsvärden	730 302 351	670 323 279
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-157 564 185	-146 563 583
Avyttringar och utrangeringar	0	249 400
Årets avskrivningar	-11 644 991	-11 254 790
Summa utgående ackumulerade avskrivningar	-169 209 176	-157 568 973
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-84 017 700	-76 017 700
Årets nedskrivningar	-24 000 000	-8 000 000
Årets återföringar	3 500 000	0
Summa utgående ackumulerade nedskrivningar	-104 517 700	-84 017 700
Utgående planenligt restvärde vid årets slut	456 575 475	428 736 606

Samtliga av bolagets ägda fastigheter innehas för långsiktig uthyrning. Fastigheterna klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Fastigheternas redovisade värde uppgår till 456 575 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 2024-12-31 703 000 tkr.

Som framgår ovan överstiger fastigheternas totala verkliga värde det totala redovisade värdet väsentligt. Vid värderingarna har dock framkommit nedskrivnings- och återföringsbehov på enskilda fastigheter. Nedskrivning har gjorts med 24 000 tkr och återföring av tidigare gjorda nedskrivningar har gjorts med 3 500 tkr per 2024-12-31.

Not 12 **Pågående nyanläggningar**

	2024	2023
Vid årets början	1 409 577	0
Investeringar	29 231 455	1 409 577
Redovisat värde vid årets slut	29 231 455	1 409 577

Not 13 **Inventarier och maskiner**

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 857 755	7 778 570
Nyanskaffningar under året	540 406	201 900
Erhållna bidrag	0	-122 715
Avgår försäljningar och utrangeringar	0	0
Summa utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 398 161	7 857 755
Ingående avskrivningar	-7 072 696	-6 813 975
Försäljning/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-366 802	-258 721
Summa utgående ackumulerade avskrivningar	-7 439 498	-7 072 696
Utgående planenligt restvärde vid årets slut	958 663	785 059

Not 14 **Långfristiga värdepappersinnehav**

	2024	2023
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	104 725 118
Årets resultat	-23 846 128
	80 878 990

Styrelsen och verkställande direktören för Säfflebostäder AB föreslår att:

I ny räkning balanseras	80 878 990
-------------------------	------------

Not 17 **Pensionsskuld**

	2024	2023
Skuld för pensionsåtagande hos KPA för personal	183 000	226 000
Summa pensionsskuld	183 000	226 000

Not 18 Uppskjutna skatter

	Redovisat värde	2024-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Skattemässigt underskottsavdrag	–	2 075 646	2 075 646
	–	2 075 646	2 075 646
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och markanläggningar	458 399 738	428 672 531	29 727 207
	458 399 738	428 672 531	29 727 207

Bolagets underskottsavdrag uppgår per 2024-12-31 till 2 075 646 kr.

	Uppskjuten skattefordran	2024-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Skattemässigt underskottsavdrag	427 583	–	427 583
Byggnader och markanläggningar	–	6 123 805	-6 123 805
Uppskjuten skattefordran/skuld	427 583	6 123 805	-5 696 222

	Redovisat värde	2023-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Skattemässigt underskottsavdrag	–	8 415 506	8 415 506
	–	8 415 506	8 415 506
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och markanläggningar	428 736 606	424 039 049	4 697 557
	428 736 606	424 039 049	4 697 557

	Uppskjuten skattefordran	2023-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Skattemässigt underskottsavdrag	1 733 594	–	1 733 594
Byggnader och markanläggningar	–	967 697	-967 697
Uppskjuten skattefordran/skuld	1 733 594	967 697	765 897

Not 19 **Övriga avsättningar**

	2024	2023
Rivningskostnader	0	0
	0	0

	2024	2023
Rivningskostnader		
Redovisat värde vid årets början	0	10 104 015
Avsättningar som gjorts under året	0	0
Belopp som tagits i anspråk under året	0	-10 104 015
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 20 **Fastighetslån**

	2024	2023
	401 093 570	334 483 671
Varav med förfall inom 1 år *	107 309 016	124 800 411
Varav med förfall senare än 1 år	226 626 391	199 122 229
Varav med förfall senare än 5 år	67 158 163	10 561 031
Summa långfristiga skulder	401 093 570	334 483 671

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

Not 21 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024	2023
Semester och övertidsskuld	2 050 912	2 141 908
Räntor	795 321	679 935
Förutbetalda hyror	6 319 909	6 133 001
Upplupna leverantörsskulder	3 140 488	9 720 166
Övrigt	2 499 970	2 337 324
Summa	14 806 600	21 012 334

Not 22 **Ställda säkerheter**


	2024	2023
Ställda pantar till kreditinstitut	78 437 640	78 437 640
I eget förvar	23 339 200	23 339 200


Not 23 **Ansvarsförbindelser**

	2024	2023
Garantiförbindelse (Fastigo)	266 141	288 153

Säffle den 18 februari 2025

2025032405505



Peter Erhardsson, ordförande

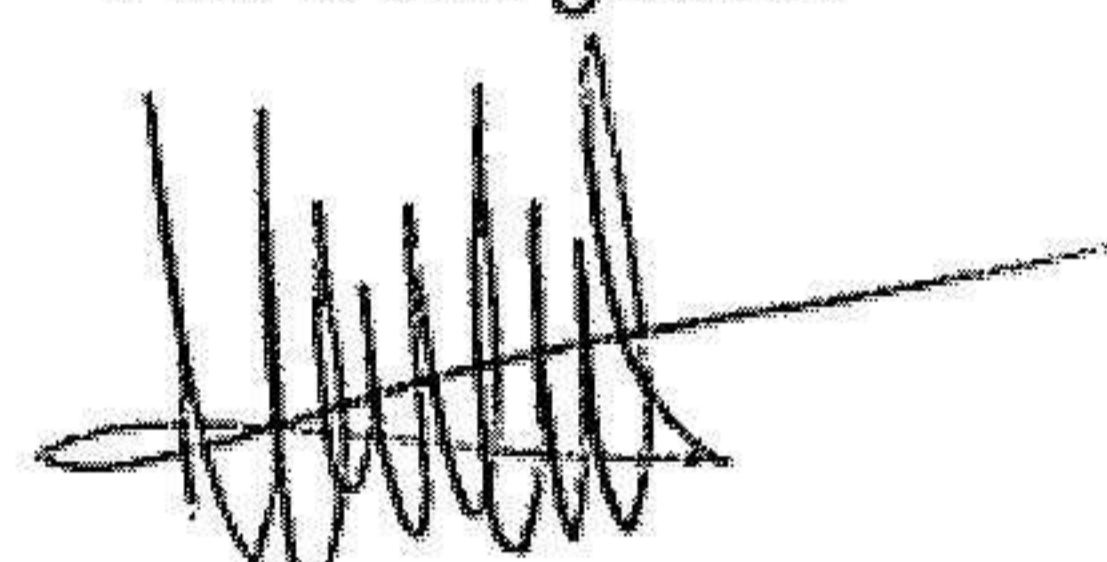

Christer Andersson


Karoliina Alegod


Bo Augustsson



Kent Bergstedt


Gunnar Bäckström


Michael Sahlin


Carl-Gustav Eriksson, VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2025-03-05
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 2024.

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 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.

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 Säfflebostäder Aktiebolag 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Säfflebostäder Aktiebolag enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 5 mars 2025

KPMG AB



Andreas Magnusson
Auktoriserad revisor