20240614082258

Bolagsverket

Årsredovisningar
851 98 Sundsvall

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Skelleftebostäder AB 556060-4810, intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-31. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Skellefteå 2024-06-10

Helena Markgren

VD

20240614082259

bo



Årsredovisning 2023

Skellefteboständer AB
Org.nr: 556060-4810

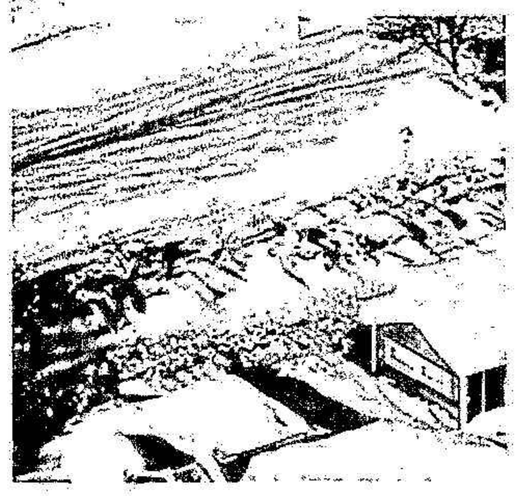
Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas: Birgitta Pettersson 0910-736505

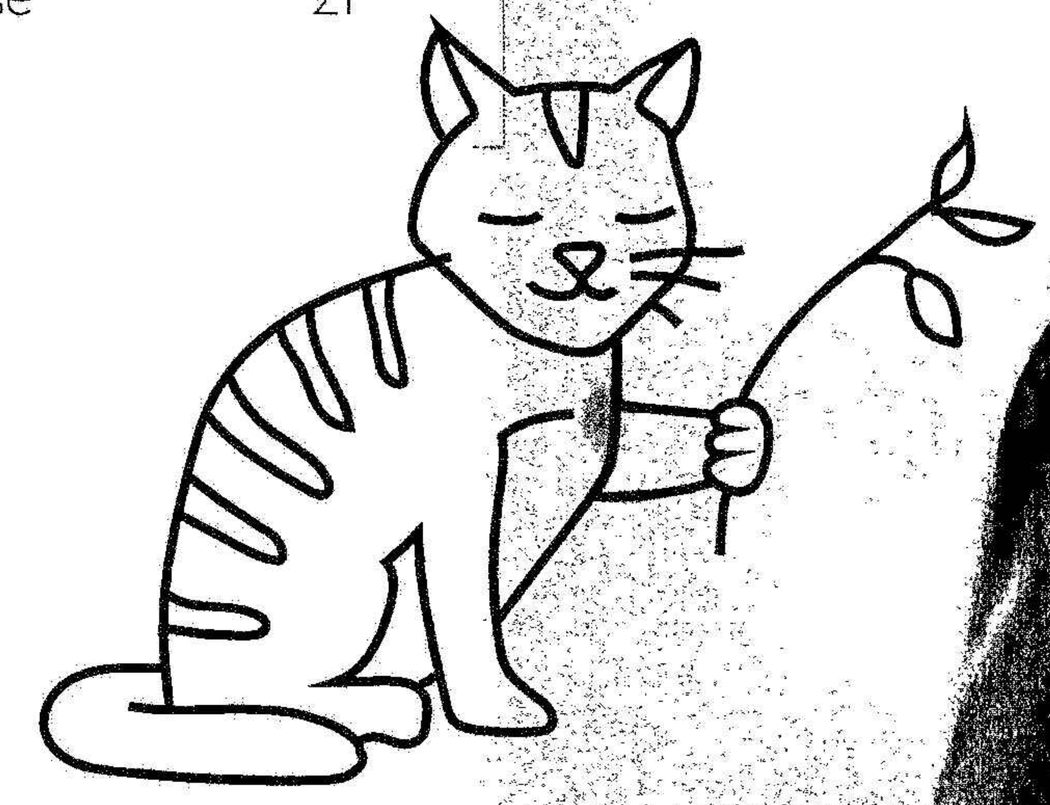
TeamEngine E-Signing
2024061408260



Innehållsförteckning

Vd har ordet	3
Bolagsfakta	5
Året i korthet	11
Hållbarhetsrapport	15
Förvaltningsberättelse	21







TeamEngine Document E-Signing

TeamEngine E-Signing
20240614082261

Vd har ordet

Viktigare än någonsin för samhällsomvandlingen i Skellefteå

Vi lever i en tid som stundom kan kännas både förvirrande och skrämmande. Kriget mellan Israel och Hamas skakar en hel värld och kriget i Ukraina passerar snart två år. Sveriges ekonomi befinner sig i en lågkonjunktur och bostadsbyggandet i landet har tvärnitat. Som om inte detta vore nog så ryter moder jord ifrån. Det hörs i form av flertalet naturkatastrofer i när och fjärran.

Byggbranschen i Sverige möter det mest utmanande läget sedan 90-talskrisen. Det som bidrog till ekonomisk tillväxt och sysselsättning, har nu förvandlats till en bransch i kris. Byggaktörer över hela landet kämpar med att hitta vägar framåt, och vi ser konkurser och uppsägningar som en sorglig realitet.

Att norra Sverige befinner sig i en extraordinär samhällsomvandling driven av den gröna industrins omdaning är inte längre någon nyhet för oss som bor här. Medvetandet sprids även till större geografier än så. Men det går för långsamt! Skellefteå och våra norrländska grannar tvingas agera på egen hand och då vår kommun är först på tillväxtresan och byggbranschen krisar så blir Skebo viktigare än någonsin för samhällsomvandlingen i Skellefteå.

Aldrig förr har en befintlig stad i Sverige haft denna tillväxtresa på så kort tid. Rekord på rekord slås oavsett om vi räknar Skellefteås befolkningsmängd, Skellefteås obefintliga arbetslöshet, Skebos volym av nyproducerade lägenheter eller Skebos bostadskö. Ingen annan kommun norr om Stockholm växte mer i numeriskt antal medborgare under första halvåret 2023!

Samtidigt hotas den gröna industrins omställning om vi inte kan tillskapa bostäder och nya hem till de som flyttar hit samt till de som behöver anpassa sitt boende efter ändrade livsvillkor. Vi på Skebo anstränger oss för att överbrygga bostadsbristen så långsiktigt hållbart vi bara kan. Vi vill vara Skellefteå kommuns ledande samhällsbyggare och just nu är det vi som tillför flest nya bostäder på marknaden. Parallellt ökar även omflyttningar då man vid akuta bostadsbehov kanske inte hittar bäst lämpad lägenhet direkt. För många är dessutom begreppet hyresrätt och vad det innebär för boendeansvar nytt. Vi märker av ökat behov av grundläggande bostadskunskap liksom information på fler språk.

Kommunfullmäktige beslutade hösten 2023 om förnyat ägardirektiv för Skebo.

Genom att sammankoppla bolagets egna mål med de globala målen i Agenda 2030 linjeras verksamheten mot världens största affärsplan. Ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet skapar en röd tråd mellan det dagliga operativa arbetet och det styrande strategiska arbetet mot vår vision – Skellefteås ledande samhällsbyggare.

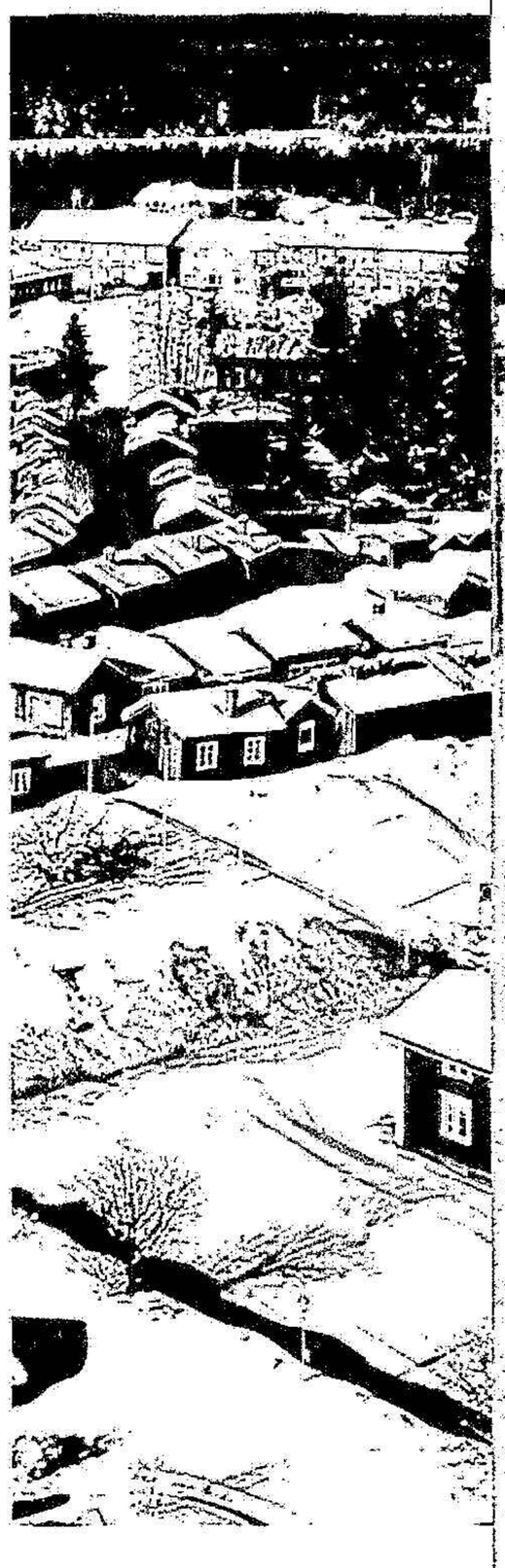
Social hållbarhet handlar i stort *om hur vi värnar om människor.* Vi ska verka för att öka andelen hyresgäster som upplever fastigheterna som trygga, säkra och tillgängliga genom att till exempel säkra fastigheterna från 50-årsregn. Ekonomisk hållbarhet handlar om att *värna om företagets välstånd.* Att vi behöver ha en god soliditet och även leverera en direktavkastning enligt aktuellt ägardirektiv. För verksamheten handlar det om att de löpande intäkterna ska öka och vi ska ha en god ekonomisk hushållning. Ekologisk hållbarhet handlar i stort om hur *vi värnar om miljö och klimat.* Klimatförändringarna kommer att ha en fortsatt och tråligen ökad påverkan på våra byggnader och närområden samt hyresgästernas förväntningar. Det är även sannolikt att både regler och lagstiftning kopplat till vår verksamhet kommer att skärpas. Vi vill vara förberedda och helst ligga steget före.

Sammantaget är varje mål utmanande att hantera var för sig. Dessutom tar omställning och förändring tid men nu ska det gå snabbt. Vi kommer inte att lyckas varje gång – men vi kommer att vända på varje sten och ständigt ha attraktiv och hållbar livsmiljö som ledstjärna.

– Helena Markgren

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 3 of 48.

TeamEngine E-Signing





Bolagsfakta

Skebo verkar för Skellefteås utveckling genom att erbjuda ett varierat utbud av bostäder

Skebo i korthet
Allmännyttiga Skelleftebostäder (Skebo) bildades 1965 och ägs av Skellefteå kommun. Bolaget är Skellefteås största bostadsföretag med lägenheter i flerfamiljshus, radhus, småhus, studentbostäder och särskilda boenden. Skebo har även cirka 200 lokaler.
År 2023 hade bolaget 73 anställda.

Skebo verkar för Skellefteås utveckling genom att erbjuda ett varierat utbud av bostäder i attraktiva miljöer som bidrar till Skellefteå kommuns vision "En hållbar plats för en bättre vardag". Vi vill vara Skellefteås ledande samhällsbyggare där vi bidrar till bostadsförsörjning och stärker Skellefteås konkurrenskraft.

Skebo har drygt 49 000 personer i sin bostadskö, en ökning på cirka 7 000 personer under ett år. Av dessa har drygt 25 800 varit aktiva de senaste tre månaderna. Efterfrågan ökar och är störst i de centrala delarna av Skellefteå. Den gröna industrins omställning i Norrland innebär att det är en rekordstor inflyttning till Skellefteå kommun, under 2023 blev tillväxten 2 112 invånare. Bostadsförsörjningen är av största vikt för att kommunen ska kunna fortsätta växa och Skebo har en rekordstor produktionstakt.

Hyresintäkterna uppgick totalt till 486 miljoner, ökning med 13 procent. Ökningen beror främst på att fastighetsbeståndet utökats med nyproduktionen i Kåge, Sjungande Dalen och Centrum, totalt 237 lägenheter. Hyreshöjningen för bostäder som förhandlades fram med Hyresgästföreningen landade på en genomsnittlig höjning på 4,15 procent. Det har varit utmanande att hålla ihop kostnadsmassan med höga bygg- och drivmedelspriser, osäkra elpriser och andra generella kostnadsökningar.
November och december var ovanligt kalla och snörika vilket bidrog till ökade driftkostnader.

Skebo har ökat investeringstakten utifrån det stora behovet av bostäder i Skellefteå. De stora investeringarna gör att bolaget har en högre belåningsgrad och räntorna har stigit under året. Räntekostnaderna är därför betydligt högre jämfört med föregående år. Årets resultat uppgick till 64 miljoner vilket är ett bra resultat i nivå med budget. Marknadsvärdena på fastigheterna har gått ned litegrann på grund av det osäkra världsläget, hög inflation och stigande räntor men totalt sett har värdet på Skebos fastighetsbestånd ökat med cirka 400 miljoner på grund av tillförd nyproduktion. Skellefteå befinner sig dock i en expansiv region och efterfrågan på bostäder är fortfarande hög.

TeamEngine E-Signing
20240614082264

RESULTATRÄKNINGAR – MNKR

Resultaträkningar – Mnkr	2023	2022
Hyresintäkter	486	429
Övriga rörelseintäkter	12	19
Rörelsens kostnader	-411	-358
Finansnetto	-7	16
Resultat efter finansnetto	**80**	**107**

Balansräkning – Mnkr	2023	2022
Fastigheter	2 938	2 705
Övriga anläggningstillgångar	111	450
Omsättningstillgångar	490	22
Eget kapital	2 473	2 410
Avsättningar	88	80
Räntebärande skulder	805	564
Övriga skulder	173	123
Balansomslutning	**3 539**	**3 177**

Fakta inkl. dotterbolag	2023	2022
Antal lägenheter, st	4 811	4 578
Lägenhetsyta, m2	274 687	264 129
Antal lokaler, st	201	198
Lokalyta, m2	70 360	71 774
Investeringar, mkr	365	274
Medelantal anställda, st	73	67

Skebos bostäder, Typ	2023		2022	
	Antal lgh	%	Antal lgh	%
Vanliga lägenheter	3 008	63 %	2 808	61 %
Särskilt boende	871	18 %	871	19 %
Seniorbostäder	399	8 %	399	9 %
Trygghetsboende	183	4 %	183	4 %
Ungdomsboende	244	5 %	211	5 %
Studentbostäder	106	2 %	106	2 %
Totalt	**4 811**	**100 %**	**4 578**	**100 %**

Vakansgrad, uthyrning och omflyttning

Vakansgraden var fortsatt mycket låg under 2023 och vid årets slut uppgick antalet lediga lägenheter till endast 23 stycken. Det handlar om ett antal strövakanser i Byske, Lövånger, Boliden, Trygghetsboende Frigg och några enstaka lägenheter utspridda i våra områden. Detta innebär en vakansgrad på 0,5 procent vilket visar att det trots att Skebo släppt över 237 lägenheter så är efterfrågan stor på alla lägenheter.

Omflyttningsgraden under 2023 uppgick till cirka 23 procent, vilket är något högre än tidigare år. Skebo har i genomsnitt kunnat erbjuda 70 lägenheter per månad för uthyrning vilket är högre än ifjol tack vare vår nyproduktion. Det är alltså en betydligt större inflyttning än avflyttning.

Hyresutveckling

Bostadshyrorna bestäms genom förhandling med Hyresgästföreningen och från och med den 1 april 2023 höjdes hyrorna med i genomsnitt 4,15 procent. Företagets hyreshöjning blev just under snittet för Allmännyttan i Sverige som var 4,33 procent. Parterna stod långt ifrån varandra och hänsköt förhandlingen till Hyresmarknadskommittén som fastslog 4,15 procent. Skebo hade hoppats på mer men accepterar utfallet. Helst hade man velat se en spegling mot att Skellefteås utveckling är starkare än rikets genomsnitt.

Lokaler

Skebos målsättning är att erbjuda ändamålsenliga och prisvärda lokaler, som bidrar till att skapa levande och attraktiva bostadsområden. Samtidigt är vi en viktig faktor när det gäller värdeutvecklingen för kringliggande fastigheter, liksom för tillväxten i kommunen. Skebos lokalutbud består av allt ifrån butiks- och kontorslokaler till lokaler anpassade för särskild verksamhet. Till exempel restaurang, tand- och sjukvård samt vård- och omsorgsboenden. Skebo äger och förvaltar 201 lokaler med en totalyta på 70 360 m².

SNABBA FAKTA

Skebo äger
4 811
lägenheter

Vakansgrad för lägenheter var
0,5%

Hyrorna höjdes med i snitt
4,15%

Skebo äger och förvaltar
201
lokaler

ANTAL LEDIGA LÄGENHETER

2023	23
2022	55
2021	27
2020	51
2019	35

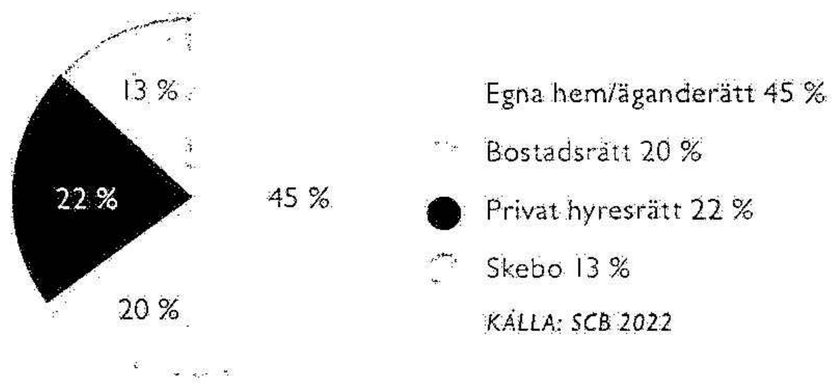
TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 6 of 48.

TeamEngine E-Signing
202406140826S

ANTAL LÄGENHETER I VÅRA OMRÅDEN

Område	Vanliga bostäder	Student	Skekom
Bergsbyn	32		12
Boliden	266		24
Burea	252		45
Burträsk	235	6	76
Byske	228		54
Centrum	988		12
Centrum södra	128		68
Degerbyn	20		
Erikslid	295		92
Klintfors	1		6
Kåge	224		65
Lovanger	133		37
Morö Backe	1		
Norrbole	305		12
Prästbordet	64		74
Sjungande Dalen	130		70
Skellefteå hamn	195		42
Sunnanå/Sörböle	36	73	96
Ursviken	129		56
Älvsbacka	172	27	40
Sammanlagt	**3 834**	**106**	**871**
Totalt			**4 811**

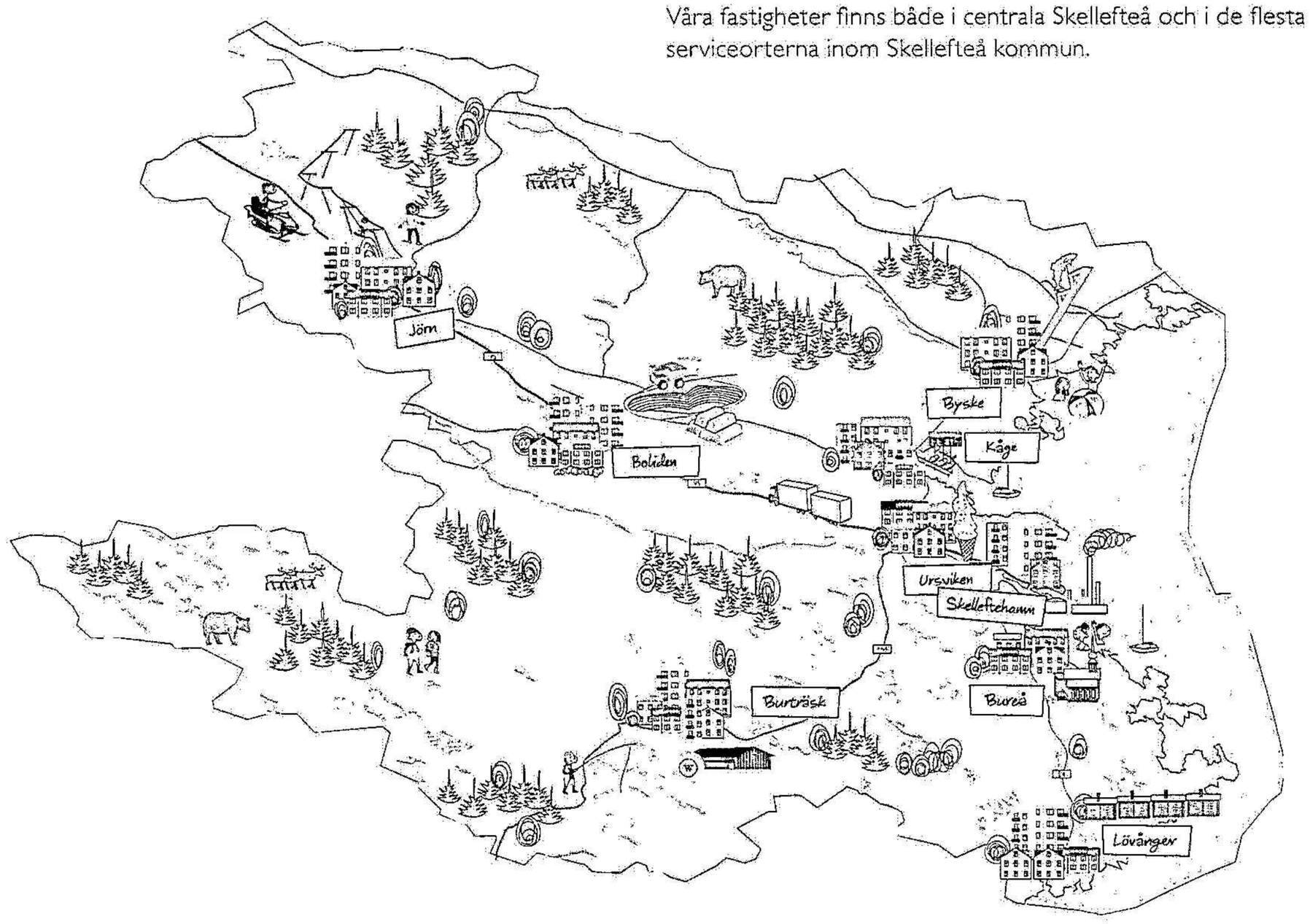
SKEBOS ANDEL AV BOSTÄDERNA I KOMMUNEN



KÄLLA: SCB 2022

Lokalhyresgäster

Skellefteå kommun är den i särklass största hyresgästen, med verksamheter som särskilda boenden och förskolor. Skellefteå kommun hyr cirka 58 procent av den totala lokalytan.
Region Västerbotten bedriver verksamheter i vårdcentraler och tandläkarmottagningar och är den näst största kunden med cirka 14 procent av totala ytan. Övrig lokalyta fördelas mellan olika hyresgäster och verksamheter.



Hyresutveckling

I januari 2023 räknas de lokalhyror som har index upp med gällande Indextal. Indexökningen för 2023 var 10,5 procent. Lokalhyrorna på blockhyresavtalen ökade under 2023 med motsvarande 8,18 procent. Det eftersom alla avtal inte har 100 procent index. Hyrorna för kommersiella lokaler ökade med 17,14 procent vilket kan förklaras med att det gjordes både några omförhandlingar och nya avtal. 2024 ligger indexökningen på ungefär 6,5 procent.

För att följa utvecklingen på marknaden och se till att vi har marknadsmässiga hyror, har Skebo som ambition att fortsätta arbetet med att kartlägga de kommersiella lokalerna och dess hyror.

Våra områden

Våra fastigheter finns både i centrala Skellefteå och i de flesta serviceorterna inom Skellefteå kommun.

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 7 of 48.

TeamEngine E-Signing
20240611408266

Vakansgrad och uthyrning

Vid årsskiftet var 94,7 procent av lokalytan uthyrd, vilket är en marginell minskning jämfört med föregående år. Efterfrågan på lokaler har dämpats utifrån det osäkra omvärldsläget och hög inflation har gjort att många företag är avvaktande. Det finns utmaningar i att hyra ut vakanta ytor på Björkhammargården i Jörn, vakanta ytor på Hemgården i Lövånger samt ytor i Skelleftehamn. Skebo har även två lokaler som tidigare varit storkök på Sjungande Dalen och Strandgården som är vakanta. Nyproduktionen Frigg har också en lokalyta som det är svalt intresse för, mycket på grund av den speciella utformningen. Övriga ytor som är lediga är mindre källarlokaler.

De flesta av lokalkontrakten har en löptid på tre till fem år. Större lokalhyresgäster som Skellefteå kommun och Region Västerbotten har ofta längre kontraktstider, då lokalerna ofta är skräddarsydda och av strategisk natur.

Risker

Stora kunder som kommun och region innebär en trygghet eftersom de är säkra hyresbetalare, men de utgör också en viss risk. Flera av lokalerna är skräddarsydda och är därför kostsamma att förändra om verksamheterna upphör. Vi ser även en risk med lokaler i våra ytterområden där kommun eller region lämnar och efterfrågan blir mindre.

Förvaltade fastigheter

Vid årsskiftet förvaltade Skebo totalt 4 811 (4 578) hyreslägenheter i flerfamiljshus, radhus och småhus. Dessutom fanns 201 (198) verksamhetslokaler. Bolagets totala uthyrningsbara yta uppgick till 345 047 m² (335 903 m2), varav 80 procent utgjordes av bostadsyta.

Driftkostnader, reparationer och underhåll

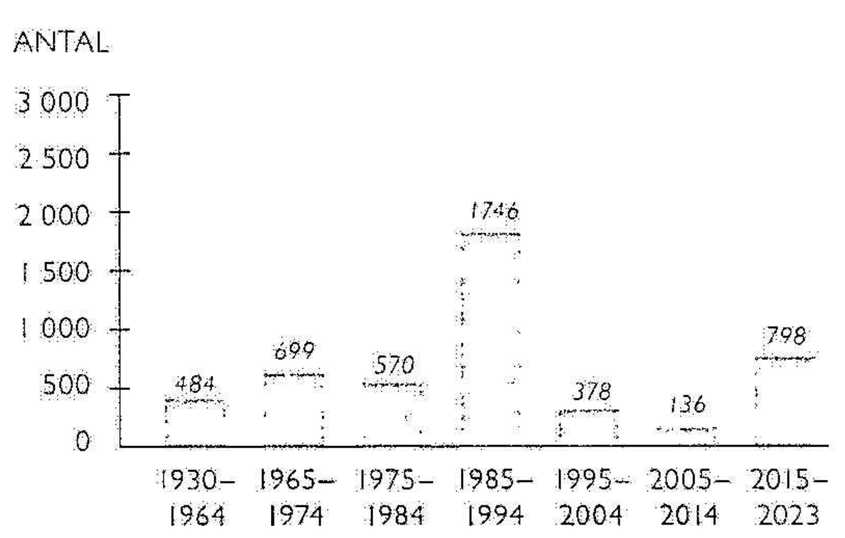
För att ge utrymme för underhåll och ombyggnationer är vår strävan att hålla så låga driftkostnader som möjligt. Därigenom finns förutsättning för en långsiktig värdetillväxt av fastighetsbeståndet. Varje fastighet har en underhållsplan, detta för att upprätthålla fastigheternas tekniska status och säkra deras värdeutveckling. Under 2023 uppgick reparationskostnaderna till 53 kr/m² och underhållskostnaderna till 122 kr/m². Satsningar gjordes på att minska energianvändningen, som byte av ventilationsaggregat, pumpar, belysning och värmeväxlare som tillsammans uppgick till 14 miljoner kronor. Varje år genomförs investeringar enligt underhållsplanen. Totalt uppgick underhållsinvesteringar i form av bland annat fönster-, tak-, ventilation- och hissbyten till 53 miljoner kronor (155 kr/m²).

Varje lägenhet har dessutom en plan beträffande inre underhåll där det framgår med vilket intervall som åtgärder ska genomföras. Det avser målning, tapetsering, byte av golv och köksskåp. Hyresgästerna avgör själva om de ska följa denna plan.

Eventuella framtida risker

Utifrån den efterfrågan som vi ser i vår bostadskö är risken för vakanser låg. Vi ser dock en förhållandevis hög omflyttningstakt i vår nyproduktion vilket förklaras av att hyresnivån ligger på en väsentligt högre nivå än i vårt äldre bestånd. I och med den tillväxt som finns i kommunen bedömer vi dock inte att detta kan leda till vakanser. En ytterligare positiv faktor för Skebo är att en så pass stor del av beståndet finns i de attraktiva, centrala områden som har hög efterfrågan på Skellefteås bostadsmarknad.

ANTAL LÄGENHETER EFTER VÄRDEÅR (INKL DOTTERBOLAG)



TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 8 of 48.

2024061408267

SKEBO 2023





Året i korthet

Nyproduktion och team för bättre service

Nyproduktioner

Frigg med totalt 198 lägenheter producerades av Lindbäcks Bygg. 51 av de 198 lägenheterna är så kallade Trygghetsbostäder avsedda för personer som är 65 år eller äldre. Inflyttning skedde i etapper från december 2022 till januari 2023. Samtliga vanliga lägenheter var uthyrda till inflyttningsdatum. Trygghetsbostäderna tog längre tid att hyra ut, där de sista blev uthyrda under våren.

Balder med totalt 53 lägenheter släpptes för uthyrning hösten 2022. Inflyttning var i juli och samtliga lägenheter var uthyrda till inflyttningsdatum.

Klockarhöjden med totalt 114 lägenheter producerades av Lindbäcks Bygg. Lägenheterna hyrdes ut under våren och inflyttning var i juli. Samtliga lägenheter var uthyrda till inflyttningsdatum.

Burträsk med totalt 17 lägenheter ska färdigställas av JSB Construktion AB under 2024 där inflyttning sker i februari. Vid årsskiftet fanns 8 lägenheter kvar att hyra ut.

Byske med totalt 24 lägenheter är under produktion av Contractor med inflyttning planerad till februari. Hälften av lägenheterna blev signerade vid första släppet och vid årsskiftet fanns 3 lägenheter kvar. Alla beräknas vara uthyrda innan inflyttning.

Bureå med totalt 40 lägenheter produceras av ETB Bygg. Projektet pågår fortfarande och inflyttning är planerad till juli 2024. Lägenheterna släpps för bokning i början av mars.

Lejongapet 1, Getberget med totalt 155 lägenheter produceras av Lindbäcks Bygg. Projektet pågår fortfarande och inflyttning sker i etapper under sommaren/hösten 2024. Lägenheterna släpps för bokning i slutet av februari.

Förvärv

Skebo köpte fastigheterna Anderstorpsgården 4 och 5 av Heimstaden i slutet av året. Förvärvet är ett viktigt steg i en satsning på cirka 250 nya bostäder, strategiskt nära centrum bredvid Skellefteälven. Det finns en färdig detaljplan som rymmer bostäder med blandade hustyper i två våningar, högre lamellhus och några punkthus. På Anderstorpsgården 4 står det befintliga byggnader med hyresgäster i. Skebo har anlitat Riksbyggen att sköta den löpande förvaltningen av dessa fastigheter. Upphandlingsprocessen är startad med förhoppning om att byggstart kan ske under 2024.

Skebo har även förvärvat fyra markfastigheter i Kåge av Skellefteå kommun. På två av fastigheterna som Skebo köpt är ett projekt startat med 108 lägenheter i punkthus och 20 lägenheter i radhus. På de återstående fastigheterna som förvärvades finns en färdig detaljplan som möjliggör bebyggelse av tvåvåningshus för cirka 40 bostäder.

Parkeringar

Skebo har börjat genomlysa samtliga parkeringar för att ta fram ett underlag till framtidens parkering. I november började en projektanställd projektledare för att samordna arbetet. Tanken är att under 2024 kommunicera externt om ett omtag med bland annat zonindelningar, nya priser och avtalsmallar. Syftet är att styra mot ett mer hållbart samhälle och bidra till det nya målet Klimatneutral 2030 i ägardirektiven.

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 11 of 48.

TeamEngine E-Signing
20240614082700



Studentbostäder

Skebo är genom ägardirektivet behjälpliga till studentbostadsgarantin där studenter vid Campus Skellefteå ska erbjudas en studentbostad. I takt med att hela Skellefteå växer blir även utbildningarna fler och det har för första gången på flera år varit svårt att upprätthålla garantin. På höstterminen är behovet alltid initialt större än utbudet av studentbostäder. Som ansvariga för studentbostadsgarantin, hyrde Skellefteå kommun några stugor på Skellefteå Camping som tillfällig lösning. Under året har Skellefteå kommun även skrivit avtal med 16 studentrum på Medlefors där Skebo kommer att vara behjälpliga med uthyrningen. Det behövs fler permanenta studentbostäder och i samarbete med Skellefteå kommun verkar Skebo för att hitta lämpliga markytor där studentbostäder kan byggas.

Omorganisation

I maj sjösattes Skebos förändringar i organisationen med syfte att ge bättre service med högre tillgänglighet via telefon. För att öka samarbetet och minska sårbarheten infördes ett antal team på olika ansvarsområden på centralorten. Team hyresgästvärdar tar emot felanmälningar och besvarar frågor om in- och utflyttningar, besiktningar, renoveringar och nycklar. Team fastighetsvärdar rör sig ute bland våra fastigheter och arbetar med att åtgärda felanmälningar. Det har även bildats ett nytt kundcenter som frontar första linan in och ger svar till både hyresgäster och andra som ringer in till Skebo. Under året har Skebo förstärkt inköpsavdelningen med två medarbetare och inom projektledning har en tjänst tillsatts.

Uppdaterad beredskapsplan

Skebo har under året reviderat sin beredskapsplan för att kunna hantera större händelser i bolaget såsom brand och större vattenskada. Uppdateringen handlade i huvudsak om att säkerställa kontaktvägar till nyckelpersoner i de fall det skulle inträffa en akut händelse.

Ägare och styrelse

Efter valår brukar Skellefteå kommun se över styrelsesammansättningen i de kommunägda bolagen inför en ny mandatperiod. Det resulterade i en delvis ny bemanning i styrelsen för Skebo. Under året har det därför varit en styrelseutbildning för alla styrelserepresentanter i Piteå.

Ägaren har även uppdaterat ägardirektivet för Skebo med större fokus på hållbarhet. Bland annat ska bolaget vara klimatneutralt 2030.

Ombyggnad kontor

Under hösten påbörjades en större ombyggnation av kontoret på Skeppargatan 8 i syfte att skapa fler kontorsplatser. Under året har det även tagits beslut om att flytta samman bovärdarna för de centrala delarna till ett gemensamt kontor på Skeppargatan 12. Under 2024 fortgår ett arbete med kontorsöversyn.

Nytag målstyrning

Det tidigare målstyrningsarbetet som administrerades genom systemet Howwe har sagts upp till förmån för ett nytag kring målstyrningen. Under 2023 har Skebo fått nytt ägardirektiv med nya verksamhetsmål och arbetet med översyn av affärsplan har mynnat ut i ett förtydligande av de mål som företaget behöver fokusera på.

Hyresgästundersökning

Under oktober 2023 genomförde Skebo en undersökning bland alla Skebos hyresgäster via AktivBo. Svarsfrekvensen mättes till 65,3 procent vilket anses vara ett mycket bra deltagande då snittet i Sverige låg på 58 procent.

I korthet visade undersökningen att Skebos Serviceindex ligger på 81 procent, marginellt under branschsnittet som ligger på 81,6 procent. Produktindex ligger på 81,9 procent vilket är högre än branschsnittet på 78,1 procent.

I undersökningen mättes även varumärkets attraktivitet och valuta för pengarna. Samtliga av dessa index ligger högre än branschindex i Sverige. I jämförelse med hyresgästundersökningen som gjordes 2021 minskade samtliga index förutom Produktindex. Med tanke på den omorganiseringen som gjorts under året, hög inflyttning och omflyttning, ses resultaten ändå som tillfredställande. Bolaget kommer löpande använda undersökningen som underlag i kommande förbättringsarbete.

Försäljningar

Det gjordes inga försäljningar under 2023.

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 12 of 48.

20240614082711

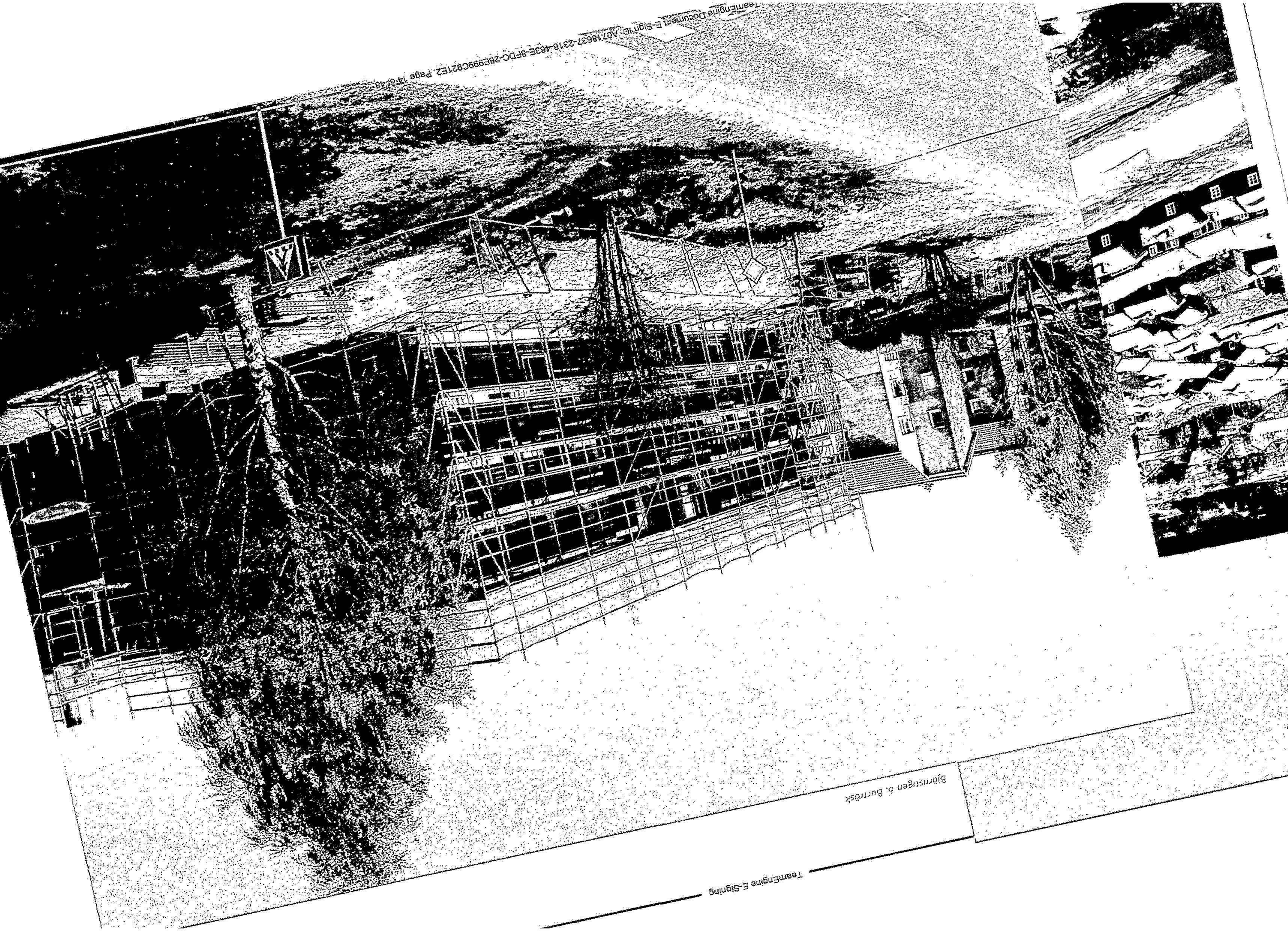
SKEBO 2023

Bäckgatan 11 C-S, Byske



Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 13 of 48.

TeamEngine Document E-Signed: A0718637-2318-463E-8FDC-26E999C9216E Page 17 of 43



Hållbarhetsrapport

För samtiden och framtiden med fokus på ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet

Vår grund

Ägardirektiv

Skebo ska bidra till bostadsförsörjningen i kommunen och vara delaktiga i den samhällsomvandling som pågår. Vi ska bidra till miljömässigt hållbara bostadsområden med ett minskat klimatavtryck och vara ett föredöme när det gäller hållbart byggande och hållbar fastighetsförvaltning. Vi ska erbjuda ett varierande utbud av bostäder som vänder sig till alla. I bostadsområden där människor kan mötas, känna trygghet och kunna påverka utvecklingen ska vi bidra till social hållbarhet och en hållbar livsstil.

Värdegrund

Värdegrunden är vår ledstjärna i det dagliga arbetet, i mötet med våra kunder och samarbetspartners. Den ska vara ett stöd när vi fattar våra beslut och vara väl förankrad hos alla medarbetare. Vi jobbar kontinuerligt med värdegrunden, bland annat på personaldagar och i workshops. Värdegrunden sammanfattas med orden professionella, ombrydda och nytänkande.

Vårt tak

Vision

Skebo – Skellefteås ledande samhällsbyggare.

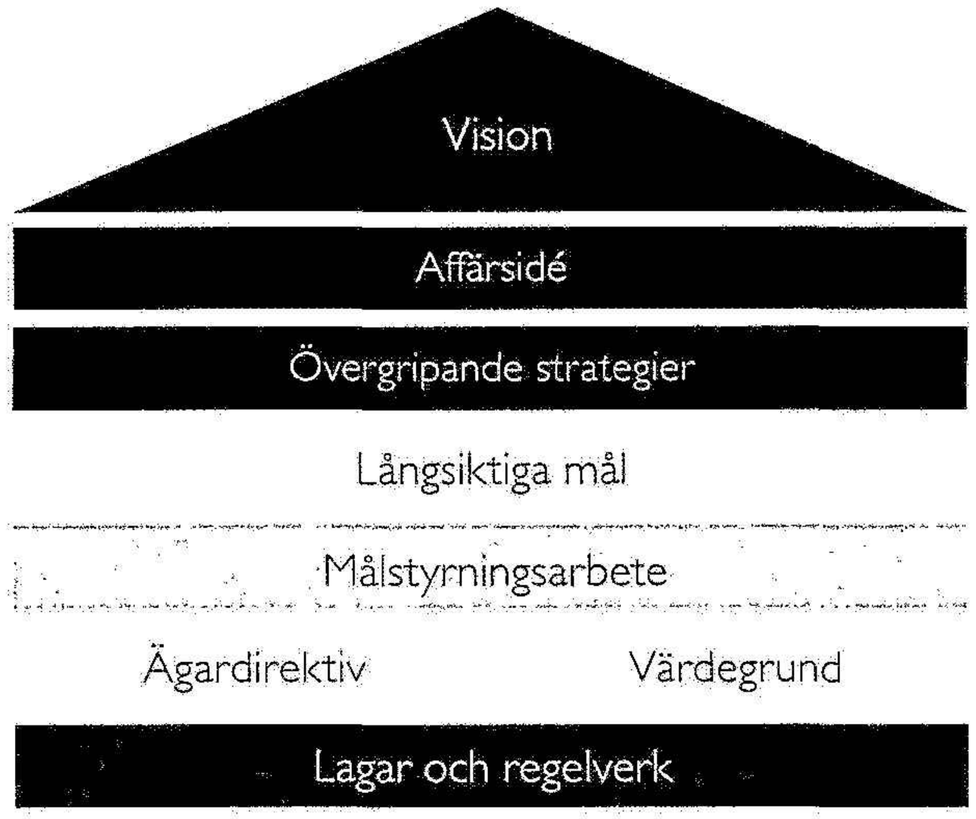
Affärsidé

Skebo erbjuder attraktiva hem- och livsmiljöer med hållbara, smarta och kundnära lösningar.

Övergripande strategier, långsiktiga mål och målsyrningsarbete

Skebo har ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet som övergripande strategier då de tar ett helhetsgrepp om verksamheten och skapar en röd tråd mellan det dagliga operativa arbetet och det styrande strategiska arbetet mot visionen.

Under hösten 2023 antogs det nya ägardirektivet med långsiktiga verksamhetsmål med fokus på hållbarhet. Målen kopplar också mot mål i Agenda 2030 där Skebos verksamhet har både positiv och negativ påverkan.

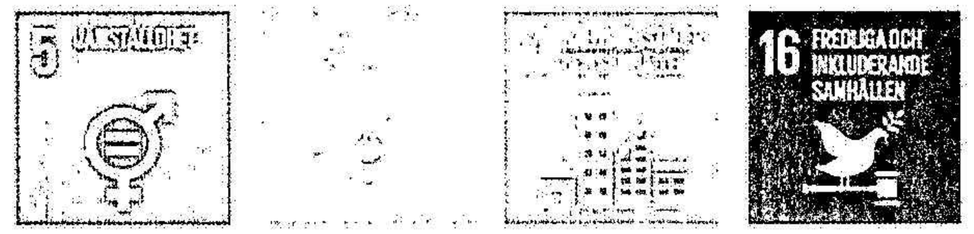






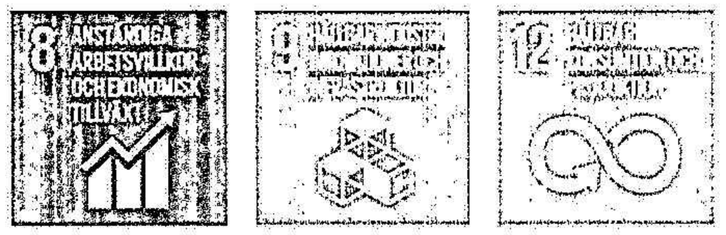
Långsiktiga mål med särskilt fokus på ekologisk hållbarhet är:

- Klimatneutrala år 2030 .
- Minska energianvändningen per kvadratmeter med minst 10 procent till år 2030 (startår 2020).
- Införa lösningar som underlättar en hållbar livsstil.



Långsiktiga mål med fokus på social hållbarhet är:

- Säkerställa fastighetsbeståndet för 50-årsregn fram till 2030.
- Öka andelen hyresgäster som upplever fastigheterna trygga, säkra och tillgängliga.

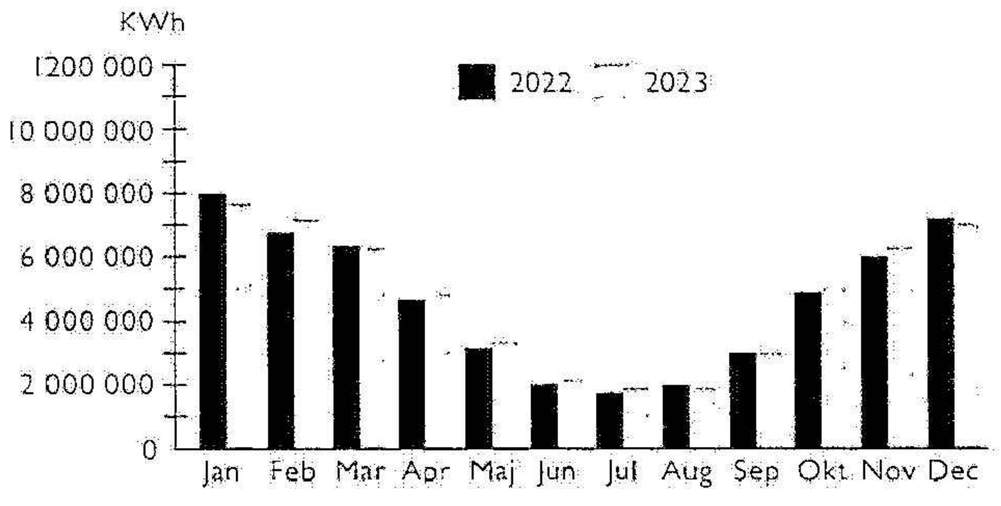


Långsiktiga mål med fokus på ekonomisk hållbarhet är:

- Direktavkastning över tid på 4-7 procent på fastigheternas samlade marknadsvärde på bolagsnivå.
- Soliditet över tid på 30 procent beräknat på eget justerat kapital.

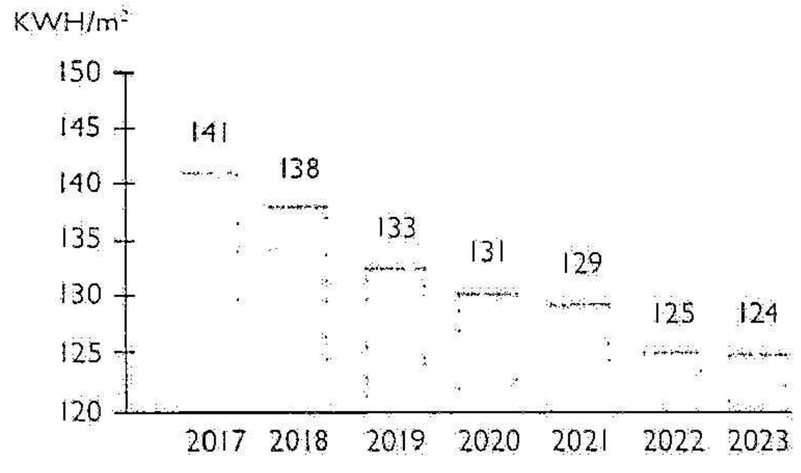
TeamEngine E-Signing
20240614082755

ENERGIFÖRBRUKINING 2022-2023

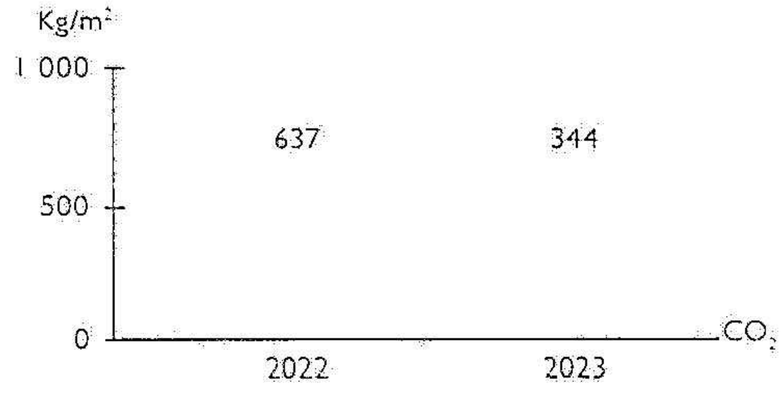


Avser totalförbrukning av el och fjärrvärme. Skebos fastighetsbestånd har ökat med 237 antal lägenheter så totala antalet kWh har ökat, men förbrukningen per m² har minskat en minskning med 2,1 procent.

ENERGIFÖRBRUKNING



CO_2-UTSLÄPP



Minskningen av Co^2 går hand i hand med kWh-besparingen men Skebos kraftiga reducering av Co^2 förklaras dels av att Boverket har ändrat sin viktningsfaktor från 1,0 till 0,7, dels av att de lokala miljövärdena från Skellefteå Kraft är förändrade vilket ger detta utfall.

Ekologisk hållbarhet

Ekologisk hållbarhet handlar i stort om hur vi värnar om miljö och klimat. Skebos miljöpolicy omfattar hela bolaget och fastställer att miljömässiga aspekter alltid ska vägas in i företagets beslut.

Skebo är med i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ som har två övergripande mål:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030.
- 30 procent lägre energianvändning till 2030 (räknat från 2007).

Under 2022 gjordes projekt för energieffektivisering på flera områden och vi ser nu resultaten av detta. Med små medel och en bra arbetsinsats kan man nå en stor effekt genom att rätta till obalanser i fastigheten. Detta visade sig till exempel i en fastighet där 14,7 procents minskning av total energiförbrukning uppnåddes genom insatser för effektivisering av fjärrvärme och ventilation samt installation av tjänster för mätning och uppföljning.

Sammanfattningsvis så ser Skebos siffror för energiförbrukningen fortsatt bra ut och minskar enligt plan.

Utöver dessa två mål har Allmännyttans klimatinitiativ tre fokusområden: Effekttoppar och förnybar energi. Krav på leverantörer och Klimatsmart boende. Skebo har valt att lägga extra vikt vid fokusområdet Klimatsmart boende. Det görs bland annat genom att utveckla den fastighetsnära insamlingen i linje med de nya reglerna som börjar gälla den 1 januari 2024.

Under 2023 gjordes vår hyresgästundersökning där vi mäter Klimatindex. Undersökningen visar en ökning av antal hyresgäster som har möjlighet till källsortering och att agera miljömedvetet i boendet. Dessa resultat kommer främst av att det i våra nyproducerade fastigheter finns fastighetsnära insamling redan från början. Arbetet med att säkerställa fastighetsnära insamling för alla hyresgäster pågår intensivt och kommer att pågå under de kommande åren.

Sedan 2020 har vi ett erbjudande om laddstolpar för parkeringsladdning som ger våra hyresgäster med elbil möjlighet att ladda hemifrån. Vi har för närvarande en bilpool och en cykelpool som båda finns i ett av våra nyare områden, Frigg. Målet är att det ska vara lätt för våra hyresgäster att agera klimatsmart och vi använder oss av sociala medier och vår kundtidning BO för att ge våra hyresgäster information och tips om smarta val.

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 17 of 48.

TeamEngine E-Signing
20240614082276



Social hållbarhet

Social hållbarhet handlar i stort om hur vi värnar om människor. Eftersom Skebo är en viktig aktör i samhället jobbar vi lite extra med vräkningsförebyggande arbete där vi har ett nära samarbete med Skellefteå kommun. Skebo har beslutat att fortsätta med sin integrationssatsning för de som kommer nya till Skellefteå via bosättningslagen. Vi har bland annat beslutat att avsätta sex procent av de lediga lägenheterna till nyanlända med permanent uppehållstillstånd. Dessa lägenheter kan finnas i alla delar av Skellefteå kommun. Vi har också ambitionen att underlätta för ungdomar att hitta en bostad och en viss del av vårt bestånd utgörs av ungdomslägenheter för personer mellan 18 och 25 år. Fastighetsbeståndet ses kontinuerligt över för att hitta lämpliga lägenheter. Under 2023 hade Skebo 244 ungdomslägenheter.

Skebo fortsätter att ge ungdomar möjligheten att öka sina framtida chanser på arbetsmarknaden genom att erbjuda målningsprojekt och enklare fastighetsskötsel i bostadsbeståndet under sommaren. Utöver detta har vi haft ett antal elever från grundskolan som har gjort praktik hos oss och därmed fått nyttig första inblick i arbetslivet.

Forum för delaktighet

Skebo lägger stor vikt vid sociala frågor och jobbar kontinuerligt med delaktighet och inflytande för hyresgästerna. Genom våra hyresgästnära forum boråd, trygghetsvandringar och synpunkten möter vi kontinuerligt hyresgäster för att få till en bra dialog som rör boende och närområde.

Borådén är en informell grupp bestående av hyresgäster i respektive bostadsområde. Borådén träffas regelbundet, planerar för områdets utveckling och har en nära dialog med hyresgästvärdarna. Borådén ansvarar också för hur fritids- och boinflytandemedlen ska användas. Det finns ungefär 67 aktiva boråd och Skebo avsätter årligen runt 700 000 kronor till borådén och upprustning av gemensamhetslokaler. För att möjliggöra gemenskap och social hållbarhet har Skebo cirka 40 samlingslokaler som hyresgästerna kan nyttja.

Varje höst görs trygghetsvandringar tillsammans med hyresgäster på Skebos områden. Under 2023 gjordes fem trygghetsvandringar. Trygghetsvandringarna fokuserar på hyresgästernas trygghet och säkerhet i gemensamma utrymmen och i utemiljön, och är ett viktigt inspel för Skebo. Vandringarna under 2023 resulterade bland annat i åtgärder för bättre belysning, låsning av soprum, tydligare information i gemensamma utrymmen, beställning av städning efter skadegörelse och utökning av besöksparkeringar.

Under 2023 gjordes fyra synpunktenträffar. Träffarna är ett tillfälle för hyresgästerna att träffa representanter från Skebo för att diskutera hur hyresgästernas gemensamma ytor på områdena kan utvecklas på bästa sätt. Under 2023 hade träffarna temat Klimatsmart boende och fokuserade på de nya reglerna för fastighetsnära insamling som trädde i kraft den 1 januari 2024.

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Boråd	67	65	66	74	78
Synpunktenträffar	4	4	0	0	5
Trygghetsvandringar	5	4	4	2	3

Hyresgästundersökning

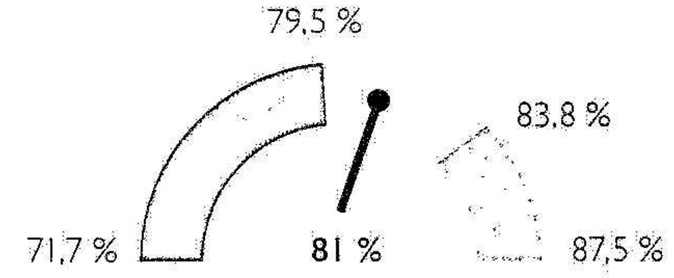
Under 2023 genomförde vi med hjälp av AktivBo vår hyresgästundersökning. Svarsfrekvensen var 65,3 procent, vilket är väldigt högt.

Via hyresgästundersökningen mäter vi vårt serviceindex, där vi strävar efter att vara bland de 25 procent bästa i branschen.

Sedan undersökningen som gjordes 2021 har Skebo backat 1,2 procent i Serviceindex. Den del där vi backar mest är *Hjälp när det behövs* som backar med 2,7 procent. 87,3 procent av de som svarade på undersökningen anger dock fortfarande *ganska bra* eller *mycket bra* som svar på frågan om hjälp när det behövs. Den del av Serviceindex där Skebo får lägst betyg är *Rent och snyggt* där vi backar 1,8 procent sedan förra undersökning. Totalt 69,7 procent anger dock att de tycker att det är *ganska bra* eller *mycket bra*.

Det vi kan se i analysen av hyresgästundersökningen är dels att den genomförda omorganisationen med specialiserade team och en central felanmälan har påverkat hyresgästernas upplevelse av nöjdhet. Dels att den tidigare modellen för städning av allmänna utrymmen som användes inte har fungerat tillfredsställande. Det är viktigt för Skebo att vara uppmärksamma på när hyresgästerna upplever att det blir sämre och vidta åtgärder för att motverka detta.

Serviceindex
-0,6 procent lägre än branschmedelvärdet (81,6 procent).



TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 18 of 48.

TeamEngine E-Signing
20240614082777

Personal

Skebo har kollektivavtal med Vision och Fastighetsanställdas förbund som omfattar alla anställda. Tillsammans med de fackliga organisationerna pågår ett löpande samarbete för att utveckla företaget och formerna för samverkan. Varje medarbetare ska ha förutsättningar att påverka utformningen av sitt egna arbete och sin arbetssituation. Detta sker bland annat genom möten mellan medarbetaren och avdelningschef på avdelningsmöten. Under 2023 fortsatte det nya sättet att genomföra medarbetarundersökningar där Skebo gick över till mindre omfattande veckovisa pulsmätningar istället för större årliga medarbetarundersökningar. Syftet med det ändrade arbetssättet är att kunna agera snabbare vid behov samt att kunna få en överblick över olika perioder under året. Det i sin tur ska öka möjligheten att kunna agera proaktivt.

Skebo har regelbundna informationsträffar för hela personalen. Det ger ett bra tillfälle att träffas mellan avdelningarna och att säkerställa att all personal får samma information.

Skebos medarbetare har möjlighet till förebyggande massage på arbetstid och en friskvårdstimme på arbetstid per vecka. Utöver det finns möjligheten att träna utanför arbetstid till en subventionerad kostnad samt en friskvårdsersättning. Sjukfrånvaron har legat på låga nivåer de senaste åren och under 2023 låg sjukfrånvaron på 3,0 procent. Andelen medarbetare med max fem dagars sjukfrånvaro har legat på 2,4 procent.

Skebo jobbar vidare med satsningen på friskvård och hälsa vilket tillsammans med ett större fokus på värdegrundsfrågor utgör en bra grund för en positiv utveckling. Vi strävar också efter att öka medvetenheten och kunskapen om jämställdhets- och mångfaldsfrågor. Vår ambition är att regelbundet genomföra lönekartläggningar för att upptäcka löneskillnader som beror på kön, etnisk tillhörighet eller andra diskrimineringsgrunder.

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Sjukfrånvaro, %	3.0	3.6	2.2	2.7	2.5
Antal anställda, st	73	67	59	52	54
Varav kvinnor, st	33	27	23	21	21
Varav män, st	40	40	36	31	33
Genomsnittlig anställningstid, år	11	13	13	16	15

Respekt för mänskliga rättigheter

Skebo är ett bolag som ägs av Skellefteå kommun och följer därmed kommunallagen som sätter fokus på att alla ska behandlas lika, samt Skellefteå kommuns policys för mänskliga rättigheter. Det här ger oss goda förutsättningar att minska risken för företagets inblandning i kränkningar av de mänskliga rättigheterna. Vårt interna arbete med värdegrund och hållbarhet ger alla medarbetare en bra grund att identifiera och förhindra brott mot mänskliga rättigheter.

Motverkande av korruption

Skebos värdegrund ska främja en kultur som motverkar korruption och vi fyller kontinuerligt på vår kunskap inom området för att kunna ställa de rätta kraven i våra upphandlingar. Bolaget har en policy om företagsgåvor samt interna kontrollsystem med inköpsprocesser och attestrutiner som förhindrar mutor och korruption. Vid upptäckta incidenter ses alltid rutinerna över för att förhindra att det händer igen.

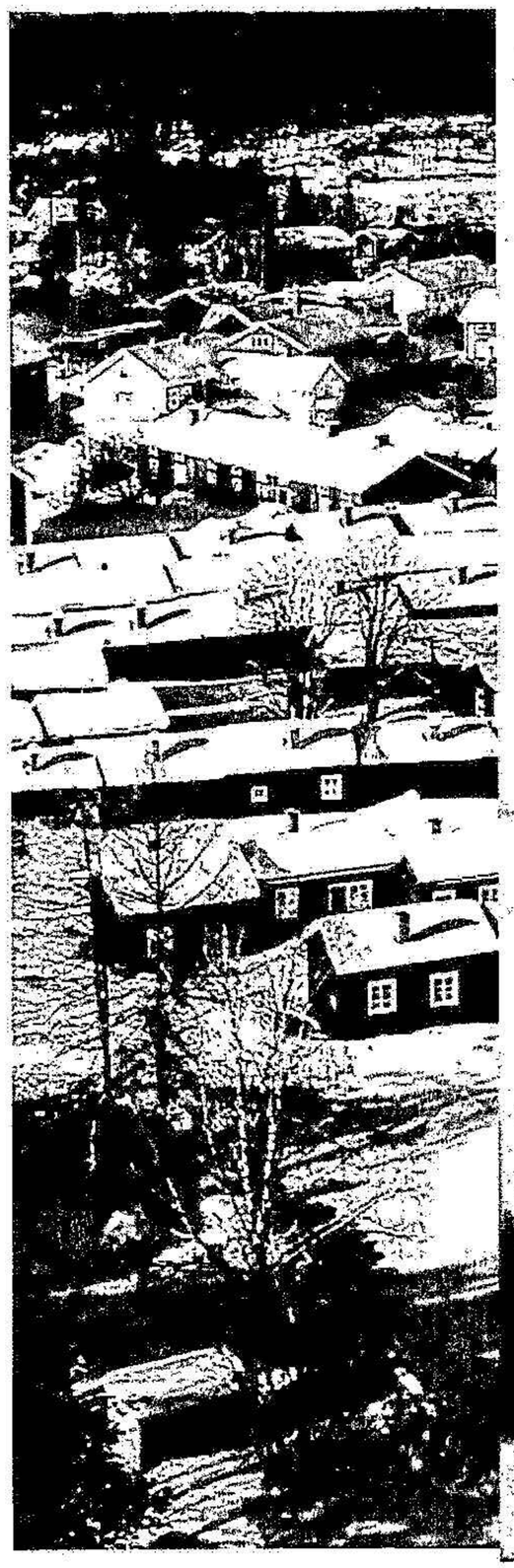
Skebo äger dotterbolagen Skellefteåbostäder Parkering AB, Butiken i Skellefteå AB, Skellefteåbostäder Frigg 5 AB, Skellefteåbostäder Balder 11 AB, Skellefteå Holding Kapella AB och A-torpsgården i Skellefteå AB. Dotterbolagen har inte några egna anställda. Det är Skebos personal som administrerar och förvaltar bolagen. Förvaltning, målstyrning och arbete med hållbarhet är lika inom hela koncernen.

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet handlar om att värna om företagets välstånd för att kunna bibehålla en långsiktig och hållbar affärsverksamhet. Allbolagen, Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, och ägardirektivet är tydliga i att Skebo ska vara affärsmässiga i allt vi gör. Det innebär att vi på affärsmässiga grunder ska utveckla vår verksamhet och skapa en långsiktig värdetillväxt. För vår nyproduktion ska vi göra kloka investeringar genom att i första hand bygga där efterfrågan är som högst. Marknadsvärdet av våra nyproducerade fastigheter ska alltid överstiga produktionskostnaden. Det innebär också att vi ska vara kloka med våra underhållsinvesteringar och beakta hur marknadsvärdet påverkas av de resurser vi lägger ned på en fastighet.

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Direktavkastning %	4,6	4,9	4,9	5,7	6,0
Soliditet %	69,9	75,8	89	48,9	44,4

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 19 of 48.





Förvaltningsberättelse

Med öppenhet och professionalitet skapar vi en hållbar utveckling

Skelleftebostäder (Skebo) är Skellefteås största bostadsföretag. Företaget är ett allmännyttigt bostadsföretag och ägs av Skellefteå Stadshus AB, som i sin tur ägs av Skellefteå kommun. Företaget har sitt säte i Skellefteå. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusental kronor (tkr). Bolaget har upprättat en hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen som återfinns på sidorna 15–19.

Styrelse

Skebos styrelse tillsätts av Skellefteå kommunfullmäktige och består av nio ordinarie ledamöter. Styrelsen har en politisk sammansättning som speglar aktuell representation i kommunfullmäktige. Dessutom ingår det av arbetstagarorganisationerna utsedda arbetstagarrepresentanter.

Organisation

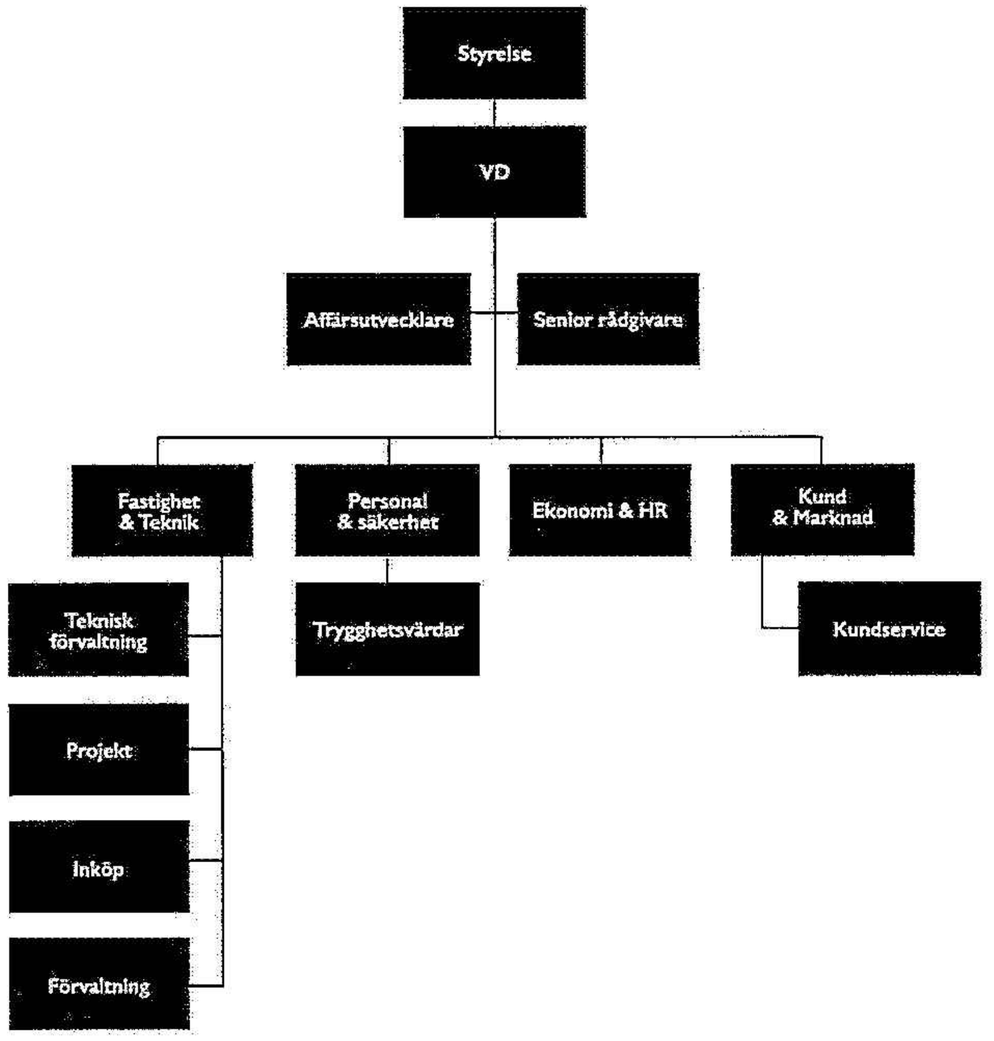
Hur vi är organiserade är avgörande för hur väl vi tar hand om våra hyresgäster, sköter om våra fastigheter och utvecklar vår verksamhet. I maj 2023 genomfördes en omorganisation där bovärdarna i centrum delades upp i två team, hyresgästnära och fastighetsnära. Syftet med omorganisationen var att utöka telefontid för mottagande av serviceanmälan, strömlinjeforma arbetssätt samt möjligheten att täcka upp för varandra vid frånvaro. Organisationen utökades med en inköpsavdelning med två nya tjänster samt en ny avdelning som hanterar personal- och säkerhetsfrågor. Skebos personal sköter även fastighetsförvaltning och administrativ förvaltning åt Skellefteå Industrihus.

Fastighetsförvaltningen är uppdelad i två geografiska områden: Centrum och Serviceorter. I våra serviceorter finns bovärdar som ansvarar för de flesta dagliga frågorna. I centrum finns två olika team, hyresgästvärdar som tar emot serviceanmälan och svarar på hyresgästnära frågor samt fastighetsvärdar som åker ut till lägenheter och lokaler för att utföra olika åtgärder. Förvaltningen leds av en förvaltare samt två teamledare som planerar och leder det dagliga arbetet och har löpande kontakt med bovärdarna. I centrum och på våra serviceorter finns också trygghetsvärdar som anordnar aktiviteter för Skebos trygghetsbostäder.

Kund- och marknadsavdelningen ansvarar för extern och intern kommunikation, omförhandlingar och lokalkontrakt. Inom kund och marknad finns också kundservice som hanterar kontraktsskrivning och uthyrningsfrågor, en bostadskonsulent som jobbar med bosociala frågor samt en hållbarhetssamordnare som ansvarar för bolagets hållbarhetsarbete.

Fastighet och teknik är uppdelad i tre avdelningar. Projektavdelningen driver stora projekt inom nyproduktion men också mindre renoverings- och ombyggnadsprojekt. Teknikavdelningen har hand om underhållsplanen, myndighetsbesiktningar och energi-

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 21 of 48.



effektivisering. Här finns även specialistkompetens inom exempelvis energi-, styr- och reglerteknik. I den nya organisationen finns också inköpsavdelningen här som jobbar med upphandling och avtal med entreprenörer.

Ekonomi/HR ansvarar för ekonomisk uppföljning och rapportering, och ser till att bolaget följer de lagar och regler som gäller för aktiebolag, redovisning och skatter. De har även hand om övergripande policys och löneadministration.

Ledningsgruppen består av vd, en affärsutvecklare och de fyra avdelningscheferna. Dess viktigaste uppgift är att, utifrån uppdrag, vision och ägardirektiv, verkställa styrelsens beslut om företagets strategier, mål och långsiktiga planer. Under vd finns även en senior rådgivare.

Vår ekonomi

Fastigheterna är de mest betydande tillgångarna i bolaget och utgör tillsammans 83 procent av balansomslutningen. Fastigheternas bokförda värde har utgått från den historiska anskaffningskostnaden, med tillägg för investeringar, uppskrivningar samt avdrag för avskrivningar och nedskrivningar. Baserat på regelverket K3, där olika komponenter i en fastighet delas upp och skrivs av var för sig utifrån nyttjandeperioder, innebär det en avskrivning på i snitt 2,1 procent på bolagets byggnader och markanläggningar.

Soliditet

Trots en hög investeringstakt och fortsatt satsning på underhållsåtgärder ligger soliditeten kvar på en hög nivå. Vid årets slut uppgick den till 69,9 procent (75,8 procent).

Likviditet och kassaflöde

Kassaflödet från verksamheten uppgick till 164 mnkr (167). Under året investerades 315 mnkr i nyproduktion och underhållsinvesteringar samt förvärv av aktier i Skellefteboställer Balder 11 AB och A-torpsgården i Skellefteå AB. Vid årsskiftet fanns en outnyttjad kredit på 395 mnkr.

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 79,8 mnkr (106,8). I föregående års resultat fanns reavinster från fastighetsförsäljning och utdelning från dotterbolag med totalt 25 mnkr. Bortser man från det så är resultatet i år 2 mnkr lägre efter finansiella poster. Det är främst ökade driftkostnader för snöröjning, städ och taxebundna kostnader samt en högre belåningsgrad till en högre ränta som gjort att resultatet minskat.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen med avkastningsvärden som ska indikera ett marknadsvärde. Modellen bygger på fastigheternas kassaflöde. I värderingen används ett marknadsmässigt avkastningskrav som inhämtas av extern oberoende part, verkliga hyror med en uppskattad vakansgrad, samt normaliserade drift- och underhållskostnader.

Värderingen utgör underlag för eventuella nedskrivningar av fastigheternas bokförda värden samt återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar. I år har det inte gjorts några nedskrivningar eller återföring av tidigare års nedskrivningar gällande fastigheterna. Det bedömda marknadsvärdet per 2023-12-31 uppgår till 4,3 mdkr (3,7 mdkr). Det beror främst på den nyproduktion som färdigställts. Tillväxten och investeringsviljan i Skellefteå har ökat sedan batterifabriken Northvolts etablering, men på grund av hög inflation, ett högre ränteläge och osäkert världsläge har bostadsbyggandet stannat av. Skebo har dock fortsatt byggandet, det har varit inflyttning i 237 lägenheter under 2023 och ytterligare cirka 375 i produktion.

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 22 of 48.

TeamEngine E-Signing
20240614082281

Finansiering och riskhantering

Strategin för den finansiella verksamheten är att uppnå låga och förutsägbara räntekostnader med effektiv hantering av de finansiella riskerna inom ramen för Skellefteå kommuns finanspolicy. Den största finansiella risken är ränterisk i kombination med låg tillgång till långsiktigt kapital. Ränteutvecklingen påverkar i hög grad lönsamheten i bolaget. Upplåningen struktureras så att kapitalförfallen sprids över tid.

Skebo deltar i Skellefteå Stadshus AB:s finanssamordning, vilket ger en enhetlig räntenivå för alla bolag i koncernen. Den ränta Skebo betalar motsvarar låneportföljens genomsnittsränta plus borgensavgift som för Skebos del av kommunfullmäktige är satt till 0,25 procent. Genomsnittsräntan har under 2023 legat på 2,37 procent plus borgensavgift.

Känslighetsanalys	Förändring	Resultatpåverkan (mkr)
Hyresintäkter	1 %	5
Externa kostnader	1 %	3
Genomsnittlig ränta	1 %	8

Försäkringar

Bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar Västerbotten. Det finns också företagsförsäkring, fordonsförsäkring och ansvarsförsäkring för vd och styrelse.

Väsentliga händelser efter balansdagen

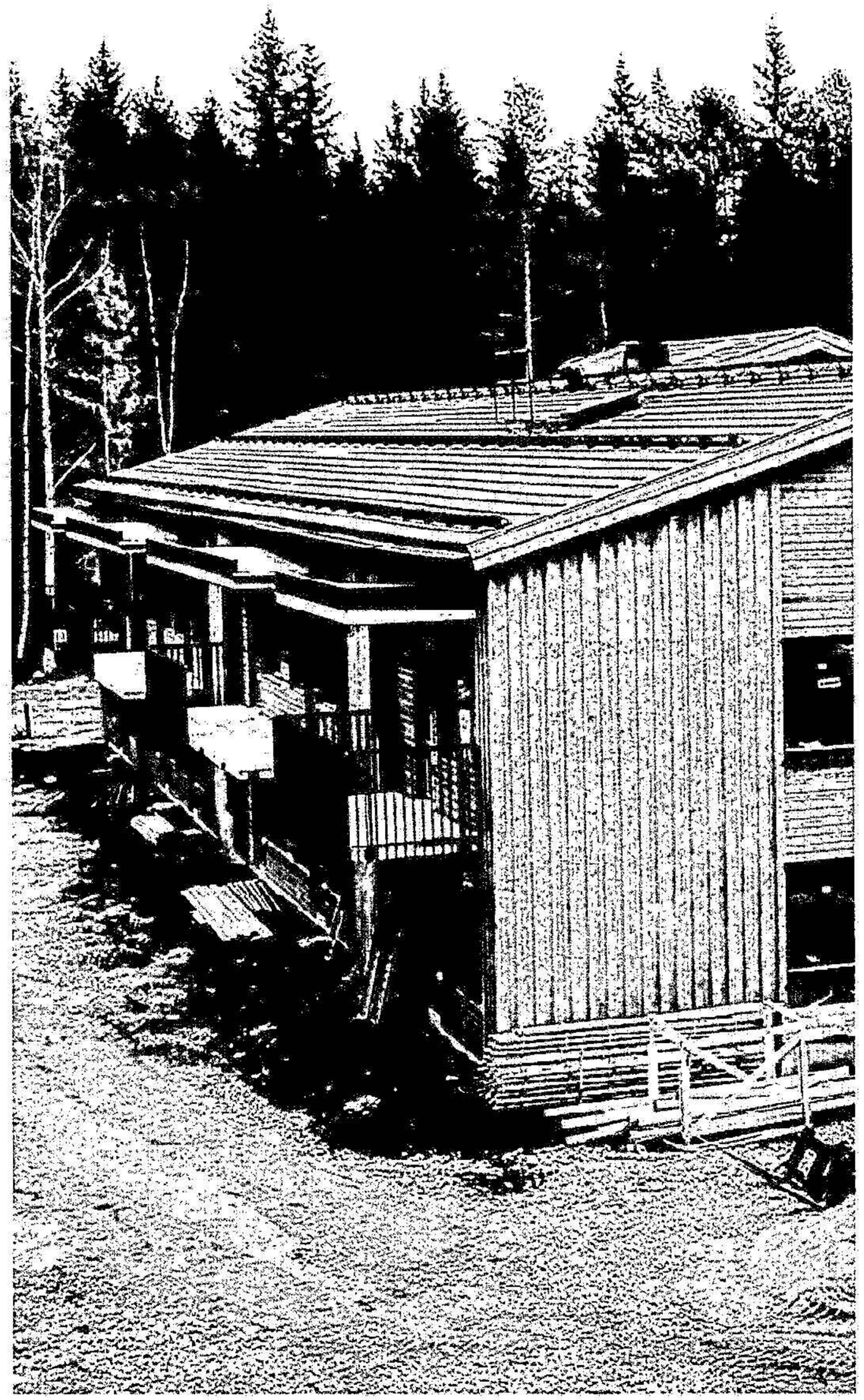
En fusionsplan har undertecknats av styrelsen under 2023, den innebär att Skellefteboställder Frigg 5 AB och Skellefteboställder Balder 11 AB kommer att fusioneras in i Skebo under våren 2024.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	2 261 446 959
Årets vinst	63 606 774
Summa vinstmedel	**2 325 053 733**
Disponeras så att i ny räkning överföres	2 325 053 733

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter



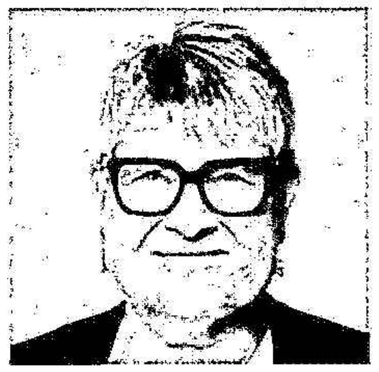
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital vid årets ingång	60 000	77 184	14 425	2 169 174	89 022	2 409 805
Disposition enligt beslut av årets årsstämma				89 022	-89 022	0
Förändring av uppskrivningsfond		-3 251		3 251		0
Årets resultat					63 607	63 607
Belopp vid årets utgång	**60 000**	**73 933**	**14 425**	**2 261 447**	**63 607**	**2 473 412**

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 23 of 48.

TeamEngine E-Signing
20240614082282

STYRELSE & LEDNING



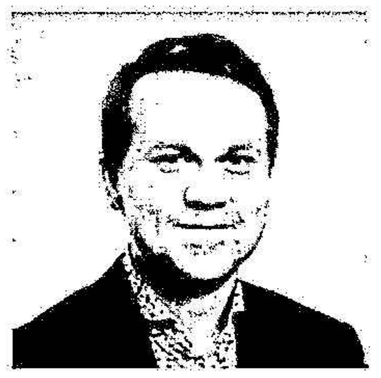
Harriet Classon
Styrelseordförande



Andreas Boman
Vice styrelseordförande



Agneta Marklund
Styrelseledamot



Ludwig Eriksson
Styrelseledamot



Gunnar Fransson
Styrelseledamot



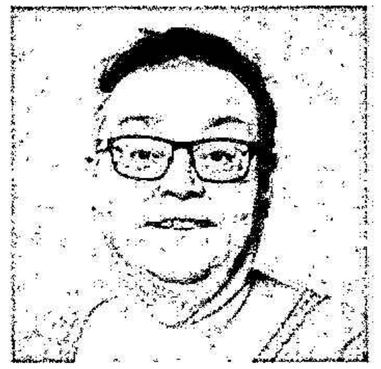
Elisabeth Lundqvist
Styrelseledamot



Börje Lindh
Styrelseledamot



Kjell Bergmark
Styrelseledamot



Ulrika Larsson
Styrelseledamot



Helena Markgren
Vd



Cathrine Gustafsson
Ekonomichef



Petter Westerlund
Fastighetschef



Anna Ersson
Kund- och marknadschef



Staffan Hansson
Affärsutvecklare

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 24 of 48.

TeamEngine E-Signing

20240614082B3

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
Nettoomsättning	1	485 817	429 102
Aktiverat arbete för egen räkning		1 994	
Övriga rörelseintäkter		9 941	19 411
		497 752	**448 513**
Rörelsens kostnader			
Reparations- och underhållskostnader		-59 454	-49 062
Taxebundna kostnader och uppvärmning	2	-95 021	-86 608
Fastighetsskatt		-5 063	-6 677
Övriga externa kostnader	3	-113 217	-88 475
Personalkostnader	4	-56 239	-48 606
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-81 879	-77 880
Övriga rörelsekostnader		-14	-513
		-410 887	**-357 821**
Rörelseresultat	5	**86 865**	**90 692**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-31	18 141
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	12 035	500
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-19 030	-2 575
		-7 024	**16 068**
Resultat efter finansiella poster		**79 841**	**106 760**
Bokslutsdispositioner	10	0	-13
Resultat före skatt		**79 841**	**106 747**
Skatt på årets resultat	11	-16 234	-17 725
Årets resultat		**63 607**	**89 022**

Belopp i tkr

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 25 of 48.

TeamEngine E-Signing

202406140828 4

BALANSRÄKNING

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	2 661 723	2 409 127
Inventarier, verktyg och installationer	13	11 588	11 750
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	276 529	295 775
		2 949 840	**2 716 652**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15, 16	74 753	24 762
Fordringar hos koncernföretag	17	23 355	412 902
Andelar i intresseföretag	18, 19	1 096	1 096
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40
Andra långfristiga fordringar	21	410	351
		99 654	**439 151**
Summa anläggningstillgångar		**3 049 494**	**3 155 803**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		896	365
Fordringar hos koncernföretag		480 772	947
Aktuella skattefordringar		1 432	12 873
Övriga fordringar		1 855	738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	4 345	6 610
		489 300	**21 533**
Kassa och bank		52	10
Summa omsättningstillgångar		**489 352**	**21 543**
Summa tillgångar		**3 538 846**	**3 177 346**

Belopp i tkr

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 26 of 48.

TeamEngine E-Signing

2024061408285

BALANSRÄKNING

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	23, 24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		60 000	60 000
Uppskrivningsfond	25	73 933	77 184
Reservfond		14 425	14 425
		148 358	**151 609**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 261 447	2 169 174
Årets resultat		63 607	89 022
		2 325 054	**2 258 196**
Summa eget kapital		**2 473 412**	**2 409 805**
Avsättningar	26		
Avsattningar for pensioner		155	110
Uppskjuten skatteskuld	27	82 967	78 055
Övriga avsättningar	28	4 244	2 000
Summa avsättningar		**87 366**	**80 165**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	29	804 981	563 657
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 095	28 168
Skulder till koncernföretag		89 644	50 512
Övriga skulder		7 534	13 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	34 814	31 207
Summa kortfristiga skulder		**173 087**	**123 719**
Summa eget kapital och skulder		**3 538 846**	**3 177 346**

Belopp i tkr

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 27 of 48.

TeamEngine E-Signing

20240614082886

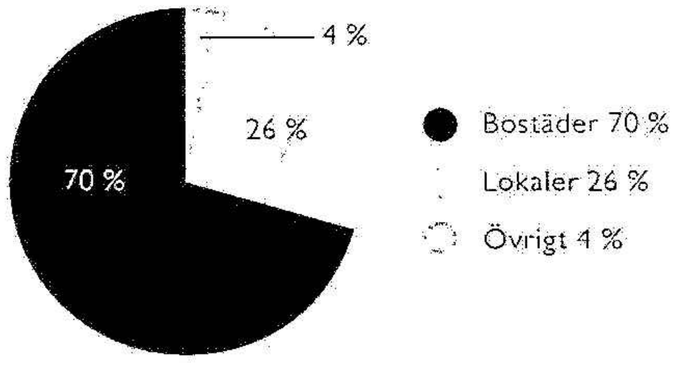
INVESTERINGAR (TKR)

	2023	2022
Nyproduktion	229 409	190 584
Om- och tillbyggnader	11 496	8 625
Underhållsinvesteringar	67 109	25 656
Myndighetsatgärder	2 189	6 438
Markförvärv	0	24 469
Andelar i dotterbolag	49 991	17 389
Maskiner och inventarier	5 154	1 296
Summa	**365 348**	**274 457**

HYRESINTAKTER

	2023		2022	
	mnkr	kr/m2	mnkr	kr/m2
Bostäder brutto	348	1 267	299	1 111
Avgår vakanser	3	-10	-1	4
Avgår rabatter	-3	-11	-3	-13
Bostäder netto	342	1 246	295	1 101
Lokaler	128	1 822	121	1 706
Avgår vakanser	-1	-11	-2	-27
Lokaler netto	127	1 811	119	1 678
Övrigt	17		15	
Summa hyresintäkter	**486**	**1 408**	**429**	**1 259**

HYRESINTÄKTER 2023



Kommentarer till resultatet

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 79,8 mnkr. Det är ett starkt resultat och i nivå med budget. Räntekostnaderna är högre på grund av en högre belåningsgrad och högre snittränta jämfört med föregående år.

Hyresintäkter

Nettohyresintäkterna uppgick under 2023 till 486 mnkr (429 mnkr), en ökning med 13,3 procent. Hyresintäkter för bostäder har ökat med 47 mnkr jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på den nyproduktion som tillkommit under året i Kåge, Sjungande Dalen och Balder i Centrum totalt 237 lägenheter, samt Frigg som förvärvades i slutet av 2022, 198 lägenheter. Hyrorna för bostäder höjdes i genomsnitt med 4,15 procent från och med april månad. Vakansgraden för bostäder uppgick till 0,5 procent (1,5 procent) på balansdagen. Vid utgången av året var endast 23 av totalt 4 811 lägenheter vakanta. Hyror för lokaler har ökat med 8,6 mnkr vilket motsvarar 7,3 procent.

Aktiverat arbete för egen räkning

Avser intäkter för intern projektledningstid för nyproduktion, totalt 2 mnkr.

Övriga rörelseintäkter

Årets övriga intäkter består främst av uthyrning av personal 5,2 mnkr och bidrag för trygghetsboenden 3,4 mnkr. Föregående år fanns intäkter från fastighetsförsäljningar för 11,6 mnkr, i år har det inte varit några fastighetsförsäljningar.

Reparations- och underhållskostnader

Bolagets ambition är att så långt som möjligt hålla nere driftskostnaderna för att ge utrymme för underhåll, ombyggnationer och finansiering till nyproduktion. Val av material görs alltid ur ett hållbarhetsmässigt perspektiv, både ekologiskt och ekonomiskt. Därigenom finns förutsättningar för en långsiktig värdetillväxt av fastighetskapitalet. Skebo följer redovisningsregelverket K3 med komponentavskrivning vilket medför att större underhållsåtgärder tas upp som en tillgång på fastigheternas bokförda värde och kostnadsförs genom planenliga avskrivningar. Underhållskostnaderna som avser inre ytskikt såsom tapeter, golv, vitvaror och andra mindre åtgärder uppgår till 41,4 mnkr (37,7) en ökning på 3,7 mnkr jämfört mot föregående år. Detta beror både på prisökningar och ett större fastighetsbestånd.

REPARATIONS- OCH UNDERHALLSKOSTNADER

	2023		2022	
	mnkr	kr/m2	mnkr	kr/m2
Reparation	18	53	11	35
Underhåll	41	122	38	115
Totalt	**59**	**175**	**49**	**150**

Taxebundna kostnader

Kostnadsökningen beror främst på den nyproduktion som tillkommit, men även av att V/A-taxan höjts med 20 procent. Fastigheterna värms i huvudsak upp med fjärrvärme, endast 7 procent av fastighetsbeståndet har eluppvärmning. Den totala energiförbrukningen har minskat med 2,1 procent. Priset på el har fluktuerat under året men minskat i snitt jämfört med 2022 då priserna var ännu högre. Leverantör av el och värme är Skellefteå Kraft och avtalet är till stor del rörligt.

TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023		2022	
	mnkr	kr/m²	mnkr	kr/m²
Fastighetsel	22	65	20	61
Fjärrvärme	39	113	36	108
Sophantering	14	42	13	40
Vatten	20	60	18	54
Totalt	**95**	**280**	**87**	**263**

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 28 of 48.

TeamEngine E-Signing
20240614082287

Fastighetsskatt och fastighetsavgifter

Ingen ny fastighetstaxering för hyreshus under 2023. Fastighetsavgiften för hyreslägenheter 2023 var 1589 kr/lgh (1519 kr/lgh). Nyproducerade hyresbostäder är skattebefriade de första 15 åren. I takt med att bolaget har tillfört nyproduktion och sålt av äldre fastigheter har kostnaden för fastighetsskatt minskat.

FASTIGHETSSKATT OCH FASTIGHETSAVGIFTER

	2023		2022	
	mnkr	*kr/m²*	*mnkr*	*kr/m²*
Hyreshus	4,5	18	6,1	18
Småhus	0,6	2	0,6	2
Totalt	**5,1**	**20**	**6,7**	**20**

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader uppgick under året till 113 mnkr (88 mnkr). Köpta tjänster för fastighetsskötsel är den enskilt största posten på 46 mnkr (34 mnkr). Där ingår kostnader för yttre fastighetsskötsel, snöröjning och sandning, kontroll av hissar och ventilation, städning och bevakningskostnader. Snöröjningskostnaderna ökade med 7 mnkr jämfört med 2022 på grund av en snörik vinter. I övriga externa kostnader ingår även hyreskostnaden av moduler för 220 tillfälliga studentbostäder på Campus samt koncerninterna blockhyror från Skebos dotterbolag Frigg och Balder med 21 mnkr. Den kostnaden fanns ej under 2022, därav den stora ökningen.

Personalkostnader

De totala personalkostnaderna uppgick till 56 mnkr (49 mnkr). Antalet anställda har ökat från 67 till 73 personer. Löneökningen landade på cirka 4,2 procent. Inköpsavdelningen har stärkts upp med två tjänster som också stöttar Skellefteåbuss med upphandling. Fler anställda inom förvaltningen i och med att fastighetsbeståndet växer. Skebo sköter fastighetsförvaltning och administrativ förvaltning åt Skellefteå Industrihus. Detta faktureras regelbundet till självkostnadspris enligt upprättat avtal. Övriga personalkostnader består av kostnader för uttagsskatt, rekrytering, utbildning och personalvård.

Avskrivningar och nedskrivningar

Skebo följer redovisningsreglerna enligt K3, vilket innebär komponentavskrivning på fastigheterna. Det är en avskrivningsmetod som grundar sig på att olika komponenter i en fastighet särskiljs och skrivs av var för sig utifrån de olika långa nyttjandeperioder som respektive komponent bedöms ha. I år har det resulterat i en avskrivning på i snitt 2,0 procent (2,1 procent) på våra byggnader. För inventarier, verktyg och installationer är avskrivningsprocenten mellan 20 och 33. I samband med bokslutet har en värdering av varje fastighet i beståndet genomförts. Värderingen medförde ingen nedskrivning eller återföring av tidigare nedskrivning.

AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

	2023		2022	
	mnkr	*kr/m²*	*mnkr*	*kr/m²*
Avskrivningar	-82	-237	78	-229
Nedskrivningar	-	-	-	-
Återförda nedskrivningar	-	-	-	-
Totalt	**-82**	**-237**	**78**	**-229**

Finansnetto

Skellefteå Kommun borgar för samtliga lån och tar ut en borgensavgift beräknat på lånat kapital. Borgensavgiften uppgår till 0,25 procent. Varje år görs en oberoende granskning av borgensavgiften för att säkerställa att den är marknadsmässig. Genomsnittlig ränta under året var 2,3 procent (1,1 procent). Räntekostnaderna för långfristiga lån var 19,0 mnkr och räntekostnader för utlåning till dotterbolag var 11,7 mnkr.

SKULDER OCH FINANSNETTO*

	2023		2022	
	mnkr	*kr/m²*	*mnkr*	*kr/m²*
Räntebärande skulder	805	2 333	564	1 654
Finansnetto	-7	-20	3	-6

**Exklusive realisationsresultat*

Kommentarer till balansräkningen

Fastigheter

Det bokförda värdet för fastigheterna uppgår per den 31 december 2023 till 2 938 mnkr (2 705 mnkr). I rubriken ingår byggnader, mark, markanläggningar samt pågående ny- och ombyggnationer och tillsammans utgör dessa poster 83 procent av balansomslutningen. Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet är beräknat till 4,1 mdkr (3,7 mdkr).

Fastigheternas ökade bokförda värde jämfört med föregående år är hänförligt till årets investeringar avseende om-, till- och nybyggnationer, markförvärv samt K3-aktiveringar minskat med årets avskrivningar och försäljningar.

FASTIGHETSVÄRDE OCH BELÅNING

	2023		2022	
	mnkr	*kr/m²*	*mnkr*	*kr/m²*
Fastigheter	2 938	8 630	2 705	8 295
Räntebärande skulder	805	2 364	564	1 729

Lån och skuldsättning

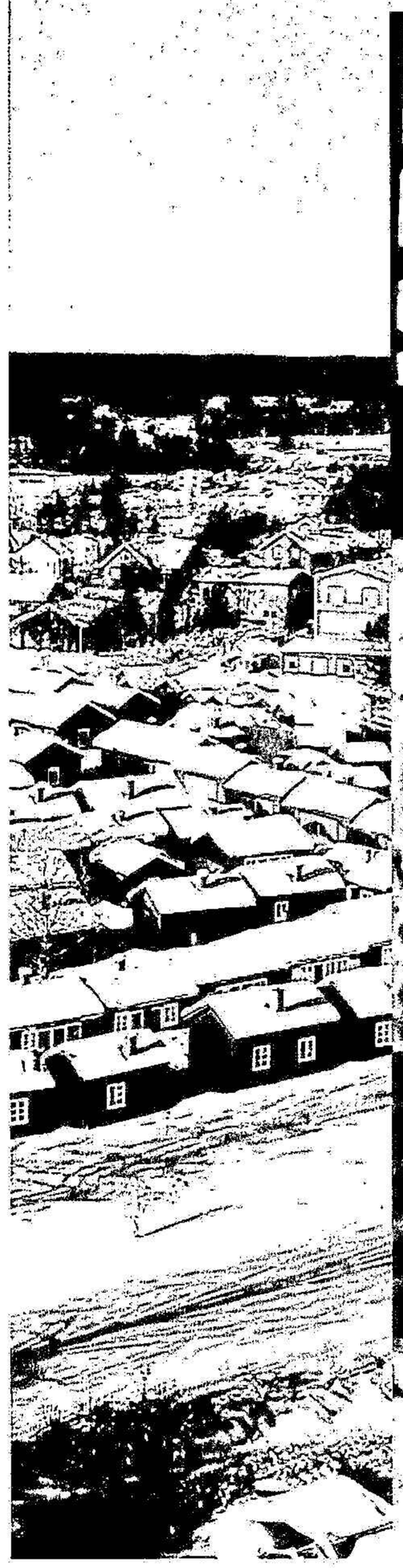
Per den 31 december 2023 uppgick ränteexponeringen, bestående av checkkredit, till 805 mnkr (564 mnkr). All upplåning sker via Skellefteå Stadshus internbank via koncernkontosystem och är säkerställda via kommunal borgen. Soliditeten är mycket god och belåningsgraden uppgår endast till 30 procent (23 procent).

BELÅNINGSGRAD

	2023	2022	2021	2020
Belåningsgrad fastigheter %	30 %	23 %	5 %	45 %

Definition: Fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheterna.

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 29 of 48.





TeamEngine E-Signing
2024061408289

KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	86 865	90 692
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.:		
• *Avskrivningar och nedskrivningar*	81 879	77 880
• *Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar*	3 007	-9 486
• *Förändring av avsättningar*	2 289	-618
• *Återförda nedskrivningar*	-3 001	0
Erhållen ränta	12 035	500
Erlagd ränta	-19 030	-2 575
Erhållna utdelningar	2	16 002
Justering köpeskilling	-31	2 141
Betald inkomstskatt	119	-7 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**164 134**	**166 865**
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-66 306	3 616
Förändring rörelseskulder	49 368	25 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**147 196**	**195 986**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-315 357	-242 337
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	284	3 020
Förvärv av andelar i koncernföretag	-49 991	-17 364
Avyttring av andelar i koncernföretag	0	20 439
Omklassificering av långfristig fordran till kortfristig	0	0
Avyttring av övriga andelar	0	0
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-23 414	-412 908
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-388 478**	**-649 150**
Finansieringverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	0	0
Lämnade koncernbidrag	0	-13
Förändring långfristiga skulder		0
Nettoförändring koncernkonto	241 324	453 174
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**241 324**	**453 161**
Årets kassaflöde	42	-3
Likvida medel vid årets början	10	13
Likvida medel vid årets slut	**52**	**10**
Beviljad koncernlimit	1 200 000	700 000

Belopp i tkr

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 31 of 48.

TeamEngine E-Signing
20240614082890

FLERÅRSÖVERSIKT

Räkenskapssammandrag, mkr

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkning					
Hyresintäkter netto	486	429	406	472	455
Övriga intäkter[1]	12	20	15	15	37
Rep- och underhållskostnader	-60	-49	-49	-54	-48
Taxebundna fastighetskostnader	-95	-87	-84	-93	-96
Fastighetsskatt	-5	-7	-7	-7	-7
Övriga driftkostnader	-113	-88	-74	-61	-60
Personalkostnader	-56	-48	-43	-42	-44
Avskrivningar och nedskrivningar	-82	-78	-87	-19	-83
Övriga rörelsekostnader	-	-1	-140	-	-
Finansnetto	-7	16	885	-17	-22
Resultat efter finansiella poster	**80**	**107**	**822**	**194**	**132**
Balansräkning					
Fastigheter	2 938	2 705	2 536	2 964	2 918
Övriga anläggningstillgångar	111	450	39	14	6
Omsättningstillgångar	490	22	31	46	19
Summa tillgångar	**3 539**	**3 177**	**2 606**	**3 024**	**2 943**
Eget kapital	2 473	2 410	2 321	1 480	1 308
Avsättningar	88	80	76	101	81
Långfristiga skulder	805	564	118	1 331	1 429
Kortfristiga skulder	173	123	91	112	125
Summa eget kapital och skulder	**3 539**	**3 177**	**2 606**	**3 024**	**2 943**
Fastigheter					
Lägenheter, st	4 811	4 578	4 312	5 327	5 233
Lägenheter, yta kvm	274 687	264 129	252 761	322 333	317 455
Lokaler, st	201	198	201	223	226
Lokaler, yta kvm	70 360	71 774	72 755	78 961	78 460
Totalyta	**345 047**	**335 903**	**325 516**	**401 294**	**395 915**

Definitioner

1. Andel lägenheter som varit outhyrda under året

2. Antal vakanta lägenheter per 31/12

3. Andel lokaler som varit outhyrda under året.

4. Hyresförändringen för bostäder

5 Räntan som i genomsnitt belöper på företagets långfristiga skulder

6. Rörelseresultatet + finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader

7. Investeringar i materiella tillgångar samt förvärv av dotterföretag

8. Fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheterna

9 Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 32 of 48.

TeamEngine E-Signing
20240614082291

FLERÅRSÖVERSIKT

NYCKELTAL FÖRVALTNING/ FINANSIERING

	2023	2022	2021	2020	2019
1. Vakansgrad, bostäder, %	0,5	0,2	0,75	1,2	0,9
2. Vakanta lägenheter, antal	23	55	27	51	35
3. Vakansgrad, lokaler, %	5,2	3,7	6,5	5,7	8,0
4. Hyresförändring i %	4,15	2,35	1,05	2,46	1,7
5. Genomsnittlig ränta, brutto, %	2,4	1,4	1,1	1,3	1,4
6. Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	42	482	11,5	6,9
7. Investeringar, mkr	365	274	229	65	108
8. Belåningsgrad, %	30	23	5	45	49
9. Soliditet, %	69,9	75,8	89,0	48,9	44,4
10. Medelantalet anställda	73	67	59	52	54
11. Sjukfrånvaro %	3,0	3,6	2,2	2,7	2,5

FLERÅRSÖVERSIKT KR/KVM

Belopp kr/kvm	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkning					
Hyresintäkter netto	1 427	1 316	1 116	1 184	1 145
Övriga intäkter [12]	35	60	42	38	93
Rep- och underhållskostnader	-175	-150	-135	-136	-121
Taxebundna fastighetskostnader	-279	-266	-230	-234	-241
Fastighetsskatt	-15	-20	-19	-17	-16
Övriga driftkostnader	-333	-271	-203	-153	-151
Personalkostnader	-165	-149	-117	-105	-110
Av- och nedskrivningar	-240	-239	-244	-49	-209
Övriga rörelsekostnader	0	-2	-385	-	-0
Finansnetto	-21	49	2 437	-43	-57
Resultat efter finansiella poster	**234**	**327**	**2 262**	**486**	**332**
Balansräkning kr/kvm					
Fastigheter	8 630	8 295	6 978	7 436	7 352
Övriga anläggningstillgångar	327	1 383	108	35	14
Omsättningstillgångar	1 437	66	86	116	47
Summa tillgångar	**10 394**	**9 744**	**7 172**	**7 587**	**7 413**
Eget kapital	7 265	7 390	6 386	3 713	3 295
Avsättningar	257	246	209	254	203
Långfristiga skulder	2 364	1 729	325	3 339	3 601
Kortfristiga skulder	508	379	251	280	315
Summa eget kapital och skulder	**10 394**	**9 744**	**7 172**	**7 587**	**7 413**

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 33 of 48.

TeamEngine E-Signing

202406140829 2

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkterna periodiseras linjärt i enlighet med hyresavtal vilket medför att endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Vid förtidslösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen utöver det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknas då inlösenbeloppet resultatsförs i sin helhet.

Anläggningstillgångar

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

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:	
Stommar	80–100 år
Fasader, yttertak, fönster	20–80 år
Hissar, ledningsutrymmen	30–50 år
Övrigt	10–40 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag och intresseföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 34 of 48.

TeamEngine E-Signing
202406140829 3

Avsättningar
Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Offentliga bidrag
Offentliga bidrag redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Koncernförhållanden
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Skellefteå Stadshus AB, org nr 556094-5064, med säte i Skellefteå. Skellefteå Stadshus AB ägs utav Skellefteå kommun.

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Skellefteå Stadshus AB, organisationsnummer 556094-5064 med säte i Skellefteå upprättar koncernredovisning.

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

Uppskattningar och bedömningar
Utöver vad som framgår i not 11 om värdering av fastigheter har det inte skett några uppskattningar och bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i årsredovisningen.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Bostäder	349 685	298 421
Outhyrt	-2 825	-942
Underhållsrabatter	-1 954	-1 987
Övriga rabatter	-614	-633
	344 292	**294 859**
Lokaler	130 033	120 689
Outhyrt	-2 009	-3 147
Övriga rabatter	0	0
	128 024	**117 542**
Garage och p-platser	15 207	12 991
Outhyrt	-1 350	-1 312
Övriga rabatter	-356	-688
	13 501	**10 991**

Not 2 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2023	2022
Vatten	20 361	17 828
Sophantering	14 136	13 251
Fastighetsel	21 993	20 021
Uppvärmning	38 531	35 508
	95 021	**86 608**

Not 3 Arvode till revisorer
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	210	185
Skatterådgivning	142	38
	352	**223**
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	84	48
	84	**48**

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	33	27
Män	40	40
	73	**67**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 898	1 651
Övriga anställda	33 400	28 986
	35 298	**30 637**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	328	387
Pensionskostnader för övriga anställda	2 458	1 924
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	12 447	10 665
	15 233	**12 976**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**50 531**	**43 613**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	44 %	56 %
Andel män i styrelsen	56 %	44 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel man bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

Avtal om avgångsvederlag
Vid uppsägning av vd från bolagets sida utgår ett avgångsvederlag motsvarande en årslön. Vid egen uppsägning gäller motsvarande villkor för vd som för övrig personal. Vd omfattas, liksom övriga anställda, av pensions- och försäkringsavtalet ITP. Utestående förpliktelser till styrelsen föreligger ej.

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 35 of 48.

TeamEngine E-Signing

20240614082944

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inkop som skett från andra företag i koncernen	45,64 %	41,57 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	38,95 %	37,76 %

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Erhållna utdelningar	0	16 000
Resultat vid avyttringar	-31	2 141
	-31	**18 141**

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Erhållna utdelningar	2	2
Resultat vid avyttringar	0	0
	2	**2**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	11 738	394
Övriga ränteintäkter	297	106
	12 035	**500**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-19 028	-2 572
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-2	-3
	-19 030	**-2 575**

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	18 050	0
Lämnade koncernbidrag	-18 050	-13
	0	**-13**

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-11 322	-12 835
Justering avseende tidigare år	0	-150
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-4 912	-4 740
Totalt redovisad skatt	**-16 234**	**-17 725**

Avstämning av aktuell skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		79 839		106 747
Skatt enligt gällande skattesats	20.6	-16 447	20.6	-21 990
Ej avdragsgilla kostnader	0,98	-780	0,20	-211
Återförd reservering	-0,55	442	-0,11	119
Återlagda nedskrivningar	0,77	618	-0,60	644
Årets nedskrivningar	0,00	0	0,00	0
Försäljning aktier i dotterbolag	0,01	-6	-0,41	441
Utdelning	0,00	0	-3,09	3 296
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på byggnader	2,55	-2 036	2,24	-2 393
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig investering på byggnad	-8,63	6 887	-6,87	7 335
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig försäljning av fastigheter	0,00	0	0,07	-76
Redovisad aktuell skatt	**14,18**	**-11 322**	**12,02**	**-12 835**

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 533 877	3 399 035
Inköp	1 987	24 469
Försäljningar/utrangeringar	-7 179	-14 801
Omklassificeringar	327 462	125 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 856 147**	**3 533 877**
Ingående avskrivningar	-1 127 504	-1 059 505
Försäljningar/utrangeringar	3 606	6 298
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-76 873	-74 297
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 200 771**	**-1 127 504**
Ingående uppskrivningar	122 505	122 505
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**122 505**	**122 505**
Ingående nedskrivningar	-119 751	-119 751
Försäljningar/utrangeringar	3 593	0
Återförda nedskrivningar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-116 158**	**-119 751**
Utgående redovisat värde	**2 661 723**	**2 409 127**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	2 661 723	2 409 127
Verkligt värde	4 295 257	3 741 797

Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen med avkastningsvärden som indikerar ett marknadsvärde. Kassaflödesteorin används vid marknadsvärderingen. Modellen bygger på varje fastighets kassaflöde och använder utgående hyror och beräknat hyresbortfall, normaliserade drift- och underhållskostnader samt verklig fastighetsskatt.

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 36 of 48.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 110	35 435
Inköp	5 154	1 296
Försäljningar/utrangeringar	-1 567	-503
Omklassificeringar	0	3 882
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**43 697**	**40 110**
Ingående avskrivningar	-15 860	-12 840
Försäljningar/utrangeringar	1 257	563
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-5 006	-3 583
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-19 609**	**-15 860**
Ingående nedskrivningar	-12 500	-12 500
Årets nedskrivningar	0	0
Summa nedskrivningar	**-12 500**	**-12 500**
Utgående redovisat värde	**11 588**	**11 750**

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	295 775	193 528
Under året nedlagda kostnader	308 216	231 303
Under året genomförda omfördelningar	-327 462	-129 056
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**276 529**	**295 775**
Utgående redovisat värde	**276 529**	**295 775**

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2023-12-13	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 762	27 658
Inköp	49 991	17 388
Årets försäljningar	0	-20 284
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**74 753**	**24 762**
Utgående redovisat värde	**74 753**	**24 762**

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Skellefteboständer Parkering AB	100 %	100 %	500	50
Skellefteå Holding Kapella AB	100 %	100 %	25 000	25
Skellefteboständer Frigg 5 AB	100 %	100 %	1 000	17 363
Skellefteboständer Balder 11 AB	100 %	100 %	250	30
Skellefteboständer Anderstorps-gården AB	100 %	100 %	250	49 961
Butiken i Skellefteå AB	100 %	100 %	500	7 324
				74 753

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Skellefteboständer Parkering AB	556966-5648	Skellefteå	1 284	385
Skellefteå Holding Kapella AB	559340-4154	Skellefteå	57	29
Skellefteboständer Frigg 5 AB	559149-8711	Skellefteå	14 265	14 131
Skellefteboständer Balder 11 AB	559252-2089	Skellefteå	419	-2 625
A-torpsgården i Skellefteå AB	559454-7100	Skellefteå	18	-7
Butiken i i Skellefteå AB	559276-8121	Skellefteå	6 217	117

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	412 902	0
Tillkommande fordringar	23 355	412 902
Omklassificering till kortfristig fordran	-412 902	0
Aktieägartillskott	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**23 355**	**412 902**
Utgående redovisat värde	**23 355**	**412 902**

Not 18 Andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 096	1 096
Inköp	0	0
Aktieägartillskott	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 096**	**1 096**
Utgående redovisat värde	1 096	1 096

Not 19 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Byggrätt Norr AB	43	43	215	1 096
				1 096

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Byggrätt Norr AB	559207-4859	Skellefteå	2 481	-9

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40**	**40**
Utgående redovisat värde	**40**	**40**

Not 21 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	351	345
Tillkommande fordringar	59	6
Avgående fordringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**410**	**351**
Utgående redovisat värde	**410**	**351**

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	69	1 943
Förutbetalda försäkrings-premier	2 642	1 930
Förutbetalda drift- och under-hållskostnader	0	512
Förutbetalda kostnader kabel-tv	789	546
Programlicenser	630	
Övriga förutbetalda kostnader	37	1 179
Upplupen intäkt	178	500
	4 345	**6 610**

Not 23 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-aktier	60 000	1 000
	60 000	

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
Balanserad vinst	2 261 447	2 169 174
Erhållet aktieägartillskott	0	0
Årets vinst	63 607	89 022
	2 325 054	**2 258 196**
Disponeras så att i ny räkning överföres	2 325 054	2 258 196

Not 25 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	77 184	79 790
Årets försäljningar	0	0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-3 251	-2 606
Belopp vid årets utgång	**73 933**	**77 184**

Not 26 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Avsättningar enligt tryggandelagen, KPA pensioner	155	110
	155	**110**

Not 27 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	82 967	78 055
Belopp vid årets utgång	**82 967**	**78 055**

Not 28 Övriga avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning för bortforsling av moduler	4 244	2 000
Belopp vid årets utgång	**4 244**	**2 000**

Not 29 Skulder till koncernföretag

Bolagets långfristiga upplåning sker via en koncerngemensam kredit hos Skellefteå Stadshus AB. Denna kredit består för respektive koncernföretag av en kontokredit som fastställes årsvis eller vid behov. Skellefteå Stadshus AB garanterar koncernens kapitalförsörjning. Förfallotidpunkter för långfristig upplåning redovisas gemensamt för samtliga koncernföretag eftersom enskild kapitalanskaffning för respektive bolag ej går att identifiera.

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernkontos förfallostruktur (kapitalbindningen)		
Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen	18 %	22 %
Förfallotidpunkt 1-5 från balansdagen	70 %	78 %
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	12 %	0 %
	100 %	**100 %**

Skebo har en outnyttjad kreditlimit på 395 mnkr (136 mnkr)

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	3 803	3 534
Upplupna sociala avgifter	1 195	1 110
Förutbetalda hyresintäkter	26 242	24 566
Övriga uppplupna kostnader	3 574	1 997
	34 814	**31 207**

Not 31 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastigo garantibelopp	687	600
	687	**600**

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 38 of 48.

2024061408297

SKEBO 2023

Skellefteå 2024-02-29

Harriet Classon
Ordförande

Kjell Bergmark

Ulrika Larsson

Ludwig Eriksson

Börje Lindh

Gunnar Fransson

Agneta Marklund

Andreas Boman

Elisabeth Lundqvist

Helena Markgren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Fredrik Lundgren
Auktoriserad revisor

TeamEngine E-Signing

Revisionsberättelse
Till bolagsstämman i Skelleftebostäder AB, org.nr 556060-4810

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skelleftebostäder AB för räkenskapsåret 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 21–39 i detta dokument.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skelleftebostäder 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.

Annan information än årsredovisningen
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Vd har ordet, sammanfattning och nyckeltal, året i korthet, verksamhetsberättelse samt sammanställning av fastigheter och återfinns på sidorna 3-14, 18-20 samt 42-46.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 på fel.

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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.

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 40 of 48.

SKEBO 2023

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 Skellefteboställer AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skellefteboställer 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.

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 15–20 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Skellefteå 2024-
Ernst & Young AB

Fredrik Lundgren
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 41 of 48.

TeamEngine E-Signing

20240614083000

SAMMANSTÄLLNING AV FASTIGHETER

Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde-minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
CENTRALORTEN														
001	Oden 9	1956	32 080 443	31 530 443	-15 497 416	16 033 027	550 000	16 583 027	32 513	26	12	1 656	2 151	3 807
002	Heimdall 14	1961	17 297 535	17 111 535	-3 945 411	13 166 124	186 000	13 352 124	31 365	45	2	2 596	126	2 722
004	Fältskären 1	1973	28 637 980	28 512 980	-13 172 051	15 340 929	125 000	15 465 929	59 652	78	0	5 341	0	5 341
005	Läkaren 2	1967	10 244 849	10 133 139	-3 105 536	7 027 603	111 710	7 139 313	23 800	33	0	2 240	0	2 240
006	Läkaren 1	1961	41 379 694	41 109 694	-14 189 223	26 920 471	270 000	27 190 471	64 191	104	5	5 808	318	6 126
007	Hagglund 25	1950	22 302 685	22 258 685	-7 758 119	14 500 566	44 000	14 544 566	30 301	45	3	2 615	205	2 820
008	Musseronen 3	1952	30 863 864	30 745 849	-10 434 079	20 311 770	118 015	20 429 785	46 028	60	2	4 440	136	4 576
009.010	Embla 24. Ask 42	1989	16 714 362	16 584 362	-8 263 650	8 320 712	130 000	8 450 712	22 302	24	0	1 844	0	1 844
011	Uranus 9	1991	6 414 630	6 006 630	-2 891 058	3 115 572	408 000	3 523 572	8 779	12	0	838	0	838
012	Oden 9. "Odenskrapan"	2016	90 006 293	90 006 293	-10 907 718	79 098 575	-	79 098 575	66 783	43	0	2 938	0	2 938
013	Heimdall 14. Hofgrand	2016	83 193 766	79 673 766	-10 230 827	69 442 939	3 520 000	72 962 939	59 727	31	1	2 444	142	2 586
101	Bygget 1	1993	154 419 787	150 843 177	-65 363 135	85 480 042	3 576 610	89 056 652	162 650	174	3	11 867	245	12 112
102	Eriksbo 2	1995	239 839 030	231 426 620	-106 118 959	125 309 661	8 410 410	133 720 071	198 600	191	17	11 712	5 661	17 373
103	Bygget 3	2011	15 924 496	15 113 571	-3 625 043	11 488 528	810 925	12 299 453	-	12	1	429	312	741
106	Grottan 1	2017	17 587 168	16 516 738	-3 022 260	13 494 478	1 070 430	14 564 908	-	6	1	234	224	458
107	Fältspaten 3	2017	19 362 548	17 242 320	-3 170 579	14 071 741	2 120 228	16 191 969	-	-	1	-	558	558
111	Lovsångaren 7	1994-98	24 339 960	23 478 660	-9 928 636	13 550 024	861 300	14 411 324	25 945	34	2	2 094	200	2 294
112	Stegen 2. Stegen 3	1993, 2008	13 683 050	13 234 130	-5 659 694	7 574 436	448 920	8 023 356	-	7	4	264	398	662
113	Dammluckan 22. Hjulet 1	1991	11 016 666	10 766 666	-5 248 923	5 517 743	250 000	5 767 743	11 913	16	0	1 271	0	1 271
116	Orkestern 7	2023	167 509 867	167 509 867	-1 339 445	166 170 422	-	166 170 422	45 800	114	0	5 119	0	5 119
117	Orkestern 7	1970, 1990	71 490 194	70 601 514	-31 771 114	38 830 400	888 680	39 719 080	-	86	10	4 493	5 182	9 675
119	Björkebo 2	1991	20 240 481	19 240 481	-8 508 461	10 732 020	1 000 000	11 732 020	16 528	20	0	1 704	0	1 704
121	Fiolen 2	1979	923 800	896 800	-431 731	465 069	27 000	492 069	-	6	0	290	0	290
122	Nyckelpigan 2	2013	72 920 980	71 420 980	-16 963 770	54 457 210	1 500 000	55 957 210	0	60	1	1 926	2 774	4 700
123	Rodhaken 1	1988	8 307 333	7 665 133	-3 676 816	3 988 317	642 200	4 630 517	13 524	16	0	1 348	0	1 348
124	Fiolen 14	1990	5 902 887	5 282 887	-2 032 072	3 250 815	620 000	3 870 815	5 505	6	0	642	0	642
125	Strängen 1	1992	6 078 693	5 678 693	-2 190 978	3 487 715	400 000	3 887 715	10 548	8	0	856	0	856
126	Duvan 12	1991	24 081 869	23 394 189	-11 076 546	12 317 643	687 680	13 005 323	24 927	73	0	1 745	0	1 745
127	Advokaten 6	1995	64 694 285	63 289 785	-26 658 574	36 631 211	1 404 500	38 035 711	-	70	1	2 735	1 447	4 182
129	Sladen 5	2010	15 862 089	15 048 637	-3 813 925	11 234 712	813 452	12 048 164	4 985	15	1	562	395	957
151	Flundran 11	1971	13 228 325	7 100 000	-2 724 790	4 375 210	6 128 325	10 503 535	6 832	6	-	563	-	563
152	Meden 1		6 176 897				6 176 897	6 176 897		-	-	-	-	-
153	Nipan 17. etapp 4		2 165 292				2 165 292	2 165 292		-	-	-	-	-
155	Rodhaken 5	2014	27 555 708	26 541 708	-5 021 700	21 520 008	1 014 000	22 534 008	-	14	1	558	357	915

TeamEngine Document E-Sign ID: A0718637-2316-463E-8FDC-26E999C921E2. Page 42 of 48.

SKEBO 2023

Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde-minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
156	Rödhaken 6	2016	19 064 456	17 345 591	-3 575 001	13 770 590	1 718 865	15 489 455	-	7	1	259	282	541
157	Nipan 17, "Nipan etapp 1"	2018	63 374 440	60 874 440	-6 675 468	54 198 972	2 500 000	56 698 972	51 000	52	-	1 835	-	1 835
158	Nipan 17, "Nipan etapp 2"	2022	99 912 950	87 153 268	-1 838 692	85 314 576	12 759 682	98 074 258	74 200	74	-	2 658	-	2 658
159	Nipan 17, "Nipan etapp 3"		19 342 513				19 342 513	19 342 513	3 731					
160	Brahe 28	1978	17 920 155	17 685 155	-6 241 417	11 443 738	235 000	11 678 738	29 355	45	2	2 404	149	2 553
163	Kaplanen 2	1970	7 864 160	7 791 160	-1 823 644	5 967 516	73 000	6 040 516	10 511	24	1	1 094	45	1 139
164	Göta 1, 2, 12, Skandia 1	1970	9 204 100	8 626 651	-3 512 707	5 113 944	577 449	5 691 393	21 564	24	2	1 869	109	1 978
166	Göta 8	1989	4 488 532	4 255 257	-2 166 041	2 089 216	233 275	2 322 491	5 478	4	0	484	0	484
167	Björnen 19	1962	2 475 549	1 979 459	-745 808	1 233 651	496 090	1 729 741	9 655	12	1	893	40	933
168	Björnen 19	1959	11 740 696	11 204 716	-2 301 086	8 903 630	535 980	9 439 610	10 646	11	1	963	91	1 054
169	Uttern 5	1964	3 624 037	3 140 687	-971 557	2 169 130	483 350	2 652 480	6 482	11	0	616	0	616
170	Tor 3	1981	102 937 867	101 937 867	-28 385 339	73 552 528	1 000 000	74 552 528	37 600	88	2	4 169	1 778	5 947
172	Tärnan 18	1966	3 132 537	3 096 537	-1 398 450	1 698 087	36 000	1 734 087	8 922	16	1	907	60	967
173	Brunnsgården 9	1957	2 056 907	2 037 907	-802 407	1 235 500	19 000	1 254 500	7 203	9	1	697	122	819
174	Dammluckan 24	1994	7 303 770	7 180 690	-2 815 134	4 365 556	123 080	4 488 636	-	10	2	452	264	716
175	Stromsor 2	1940	2 764 484	2 638 724	-1 533 807	1 104 917	125 760	1 230 677	4 876	4	0	498	0	498
176	Höken 8	1985	91 981 754	89 719 754	-32 747 014	56 972 740	2 262 000	59 234 740	81 514	66	2	3 920	2 046	5 966
177	Mjölnaren 3	1986	44 108 600	42 925 350	-17 460 929	25 464 421	1 183 250	26 647 671	-	54	1	2 550	1 483	4 033
178	Masen 20	1987	80 694 252	79 112 037	-31 880 112	47 231 925	1 582 215	48 814 140	77 171	68	3	4 758	610	5 368
179	Heimdall 14, vardcentral o trähuskvarteret	1960	54 968 807	49 413 544	-10 463 780	38 949 764	5 555 263	44 505 027	18 800	22	11	1 676	3 801	5 477
180	Tor 3	1986	48 667 187	45 502 977	-18 045 520	27 457 457	3 164 210	30 621 667	67 340	73	1	5 259	95	5 354
181	Svalan 5 (Stromsor)	2020	186 464 130	178 424 396	-11 546 078	166 878 318	8 039 734	174 918 052	158 800	118	-	6 175	0	6 175
182	Orren 18	1970,1991	17 909 266	17 041 629	-8 076 511	8 963 118	867 637	9 830 755	18 320	39	0	1 427	0	1 427
183	Pantern 10	1993	81 911 941	80 317 841	-27 847 803	52 470 038	1 594 100	54 064 138	56 851	65	1	3 441	118	3 559
184	Lärkan 11	1991	100 896 160	89 288 650	-31 920 381	57 368 269	11 607 510	68 975 779	102 213	96	6	6 861	685	7 545
188	Junibacken 66	1988	581 594	527 252	-276 175	251 077	54 342	305 419	1 475	1	0	101	0	101
196	Heimdall 12	1965	25 197 770	23 997 770	-6 829 167	17 168 603	1 200 000	18 368 603	23 964	21	1	1 302	232	1 534
BERGSBYN														
230	Guldakern 16, Klintäkern 1	1991	17 529 363	16 042 963	-9 116 893	6 926 070	1 486 400	8 412 470	23 454	32	0	2 632	0	2 632
240	Barnhemmet 10	2013	25 773 699	24 973 699	-6 274 780	18 698 919	800 000	19 498 919	-	12	1	469	336	805
URSVIKEN														
21	Pumpen 1	1993	11 077 233	10 927 233	-5 166 678	5 760 555	150 000	5 910 555	-	1	1	49	771	820
22	Tullaren 7	1995	5 906 770	5 695 370	-2 609 033	3 086 337	211 400	3 297 737	2 422	4	1	239	237	476
23	Kolvstangen 2	2007	7 732 343	7 202 124	-2 366 837	4 835 287	530 219	5 365 506	-	6	1	188	129	317
24	Ventilen 2, Cylindern 3, Kamratskapet 3	1991	32 031 016	31 403 176	-15 742 166	15 661 010	627 840	16 288 850	17 137	40	0	2 938	0	2 938

Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde-minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
25	Kumminet 1	2006	7 679 239	7 433 538	-2 494 628	4 938 910	245 701	5 184 611	-	5	1	156	153	309
26	Pepparn 6	1993	4 360 370	4 087 495	-1 952 769	2 134 726	272 875	2 407 601	-	4	1	116	225	341
27	Trivseln 14	1982,86,89	62 536 507	61 857 382	-20 901 959	40 955 423	679 125	41 634 548	21 232	85	1	5 691	1 047	6 738
28	Tullaren 13	1960, 1982	14 434 507	14 350 757	-5 545 063	8 805 694	83 750	8 889 444	11 195	28	1	2 114	150	2 264
29	Stuvaren 11	1990	4 997 805	4 731 805	-2 266 178	2 465 627	266 000	2 731 627	6 520	12	0	1 120	0	1 120
SKELLEFTEHAMN														
41	Roddaren 3	1987	11 926 560	11 431 520	-5 028 511	6 403 009	495 040	6 898 049	7 863	21	0	1 845	0	1 845
42	Sveaborg 8	1973	16 113 256	15 969 360	-6 535 099	9 434 261	143 896	9 578 157	20 834	81	0	5 220	0	5 220
43	Kajutan 2	1965	0	0	0	0	-	-	3 527	16	1	935	56	991
44	Flamugnen 11	1978, 2019	49 551 453	48 551 453	-13 497 395	35 054 058	1 000 000	36 054 058	-	50	4	2 012	2 106	4 118
45	Krossen 4	1977	18 572 953	17 855 253	-7 369 052	10 486 201	717 700	11 203 901	15 020	57	4	3 327	675	4 002
46	Riggen 4	2010	13 804 680	13 402 443	-3 943 836	9 458 607	402 237	9 860 844	-	12	1	385	288	673
KÅGE														
310	Storkage 29:1	2022	111 267 663	111 157 663	-2 174 718	108 982 945	110 000	109 092 945	32 139	70	0	3 515	0	3 515
311	Storkage 29.1	1960	898 441	864 441	-392 610	471 831	34 000	505 831	909	4	0	244	0	244
312	Storkage 4:83	1984	78 361 783	76 971 583	-24 104 561	52 867 022	1 390 200	54 257 222	-	59	5	2 441	3 642	6 083
320	Storkage 4:14	1974	3 868 619	3 773 619	-1 756 839	2 016 780	95 000	2 111 780	7 222	28	0	1 718	0	1 718
322	Storkage 14:19	1991	85 654 931	82 875 131	-40 676 153	42 198 978	2 779 800	44 978 778	44 807	109	4	7 590	41	7 631
325	Storkage 74:1	2015	31 104 395	30 046 475	-5 469 959	24 576 516	1 057 920	25 634 436	-	12	1	432	365	797
330	Storkage 96:4	1965	3 383 577	3 366 577	-802 504	2 564 073	17 000	2 581 073	1 767	7	1	442	69	511
BOLIDEN														
430	Bjurliden 1:473	1967	5 033 734	4 891 734	-3 446 874	1 444 860	142 000	1 586 860	2 718	28	1	1 798	42	1 840
440	Bjurliden 1.473	1971	5 306 754	5 185 754	-3 581 114	1 604 640	121 000	1 725 640	3 861	36	0	2 544	0	2 544
451	Bjurliden 1:490, 1:491	1930.60.70	12 336 833	11 840 833	-6 502 949	5 337 884	496 000	5 833 884	3 185	44	0	3 204	0	3 204
452	Bjurliden 1:486	1930.61.87	1 904 467	1 823 767	-1 054 944	768 823	80 700	849 523	780	8	0	448	0	448
453	Bjurliden 1:521	1989	5 892 982	5 387 482	-3 336 505	2 050 977	505 500	2 556 477	1 968	20	0	1 296	0	1 296
460	Bjurliden 1:487	1972	10 480 951	10 308 951	-5 965 689	4 343 262	172 000	4 515 262	5 488	50	1	3 586	56	3 642
470	Bjurliden 1:488	1960	5 871 630	5 819 630	-3 119 102	2 700 528	52 000	2 752 528	2 019	26	0	1 701	0	1 701
479	Bjurliden 1:568	1991	4 362 987	4 034 027	-2 589 224	1 444 803	328 960	1 773 763	1 921	12	0	948	0	948
480	Bjurliden 1:568	1965	921 126	898 126	-465 738	432 388	23 000	455 388	339	4	0	238	0	238
481	Bjurliden 1:418	1938	1 464 248	1 425 248	-663 484	761 764	39 000	800 764	377	6	0	282	0	282
485	Bjurliden 1:473	1982	58 257 606	57 336 156	-23 990 255	33 345 901	921 450	34 267 351	-	56	6	2 541	3 557	6 098
BUREÅ														
510	Burea 1:15	1973	9 317 682	9 116 682	-3 731 668	5 385 014	201 000	5 586 014	12 170	60	0	3 560	0	3 560
511	Burea 29:2	1967	3 023 791	2 928 791	-1 996 174	932 617	95 000	1 027 617	2 342	12	0	709	0	709
512	Burea 29:3	1965	962 135	950 135	-451 620	498 515	12 000	510 515	2 140	12	1	636	47	683
513	Burea 66:10, Älvsborg 1:1	1990	22 375 686	21 661 615	-11 198 100	10 463 515	714 071	11 177 586	10 037	36	0	2 439	0	2 439

SKEBO 2023

Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde-minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
520	Burea 7:88	1978	21 786 373	21 198 373	-8 553 044	12 645 329	588 000	13 233 329	19 605	71	0	5 491	0	5 491
530	Burea 33:1	1960	1 990 173	1 952 173	-629 795	1 322 378	38 000	1 360 378	1 466	8	0	432	0	432
540	Burea 40:1	1987	16 662 265	16 163 536	-7 886 141	8 277 395	498 729	8 776 124	5 407	23	1	1 226	68	1 294
541	Burea 29:3	1986	16 616 226	16 018 251	-7 857 877	8 160 374	597 975	8 758 349	8 134	20	3	1 019	861	1 880
542	Burea 40:1	1994	6 513 239	6 282 379	-3 022 310	3 260 069	230 860	3 490 929	-	12	1	388	272	660
543	Burea 40:1	1996	34 154 493	33 154 493	-14 636 941	18 517 552	1 000 000	19 517 552	-	33	2	901	2 795	3 696
560	Burea 40:1	1972	127 246	122 246	-107 499	14 747	5 000	19 747	2 780	10	0	445	0	445
BYSKE														
620	Byske 84:7	1963	7 625 957	7 569 957	-3 157 898	4 412 059	56 000	4 468 059	4 754	28	6	1 404	227	1 631
621	Byske 81:10	1996	79 934 861	79 020 861	-34 372 952	44 647 909	914 000	45 561 909	-	54	6	1 502	4 789	6 291
630	Byske 86:1, 86:2	1966	7 000 187	6 927 187	-2 536 657	4 390 530	73 000	4 463 530	5 167	30	0	1 664	0	1 664
631	Byske 8:34	1992	67 406 465	65 715 785	-31 495 803	34 219 982	1 690 680	35 910 662	23 116	96	0	5 946	0	5 946
640	Byske 56:5	1973	6 695 322	6 602 322	-2 140 509	4 461 813	93 000	4 554 813	6 004	28	0	1 716	0	1 716
670	Byske 85:3, 85:4	1970	4 350 461	4 311 461	-1 016 959	3 294 502	39 000	3 333 502	3 243	16	0	1 028	0	1 028
682	Byske 90:2	1987	6 637 956	6 396 156	-2 212 248	4 183 908	241 800	4 425 708	3 349	12	0	926	0	926
687	Byske 29:1	1987	9 362 684	8 980 484	-3 360 330	5 620 154	382 200	6 002 354	5 364	18	0	1 439	0	1 439
JÖRN														
731	Mossarotträsk 35:6	1987	18 560 019	17 560 019	-5 349 668	12 210 351	1 000 000	13 210 351	-	0	9	0	3 159	3 159
BURTRÄSK														
810	Burträsks Gammelbyn 98:9	1968	1 568 259	1 538 259	-896 855	641 404	30 000	671 404	1 230	14	0	568	0	568
811	Burträsks Gammelbyn 88:11	1960	945 977	909 977	-603 299	306 678	36 000	342 678	929	7	0	461	0	461
812	Burträsks Gammelbyn 78:8	1953	834 522	800 522	-533 581	266 941	34 000	300 941	443	4	0	240	0	240
813	Burträsks Gammelbyn 88:11	1983	6 287 012	5 978 612	-2 567 244	3 411 368	308 400	3 719 768	2 747	20	0	1 281	0	1 281
814	Burträsks Gammelbyn 14:19	1984	5 492 074	5 210 554	-2 299 874	2 910 680	281 520	3 192 200	2 404	18	0	1 100	0	1 100
815	Burträsks Gammelbyn 88:11	1987	3 971 492	3 768 432	-1 897 482	1 870 950	203 060	2 074 010	1 867	6	2	429	295	724
816	Burträsks Gammelbyn 86:14	1986	4 703 391	4 450 176	-2 223 909	2 226 267	253 215	2 479 482	2 227	12	0	887	0	887
817	Burträsks Gammelbyn 88:11	1993	1 540 901	1 310 901	-930 061	380 840	230 000	610 840	919	4	1	244	151	395
818	Burträsks Gammelbyn 88:11	1991	50 077 683	48 958 798	-25 833 803	23 124 995	1 118 885	24 243 880	13 012	60	2	3 968	680	4 648
819	Burträsks Gammelbyn 79:11	1990	7 549 896	7 210 756	-3 925 489	3 285 267	339 140	3 624 407	3 209	16	0	1 110	0	1 110
820	Burträsks Gammelbyn 20:26	1980	11 682 682	11 404 682	-3 527 130	7 877 552	278 000	8 155 552	3 910	26	0	1 410	0	1 410
821	Burträsks Gammelbyn 20:28	1994	3 376 739	3 136 109	-1 484 799	1 651 310	240 630	1 891 940	-	6	1	268	101	369
822	Burträsks Gammelbyn 20:28	1994	109 517 996	103 420 996	-39 787 674	63 633 322	6 097 000	69 730 322	-	116	10	5 539	6 641	12 179
830	Burträsks Gammelbyn 78:9	1973	160 027	158 027	-148 008	10 019	2 000	12 019	484	2	0	98	0	98
832	Burträsks Gammelbyn 20:28	1973	1 627 746	1 617 746	-298 344	1 319 402	10 000	1 329 402	1 019	6	0	330	0	330
LÖVÅNGER														
910	Lövångers Prästbord 1:5	1970	2 872 899	2 847 899	-989 558	1 858 341	25 000	1 883 341	1 305	10	0	716	0	716
920	Lövångers Prästbord 9:37	1972	5 183 527	5 115 527	-1 946 002	3 169 525	68 000	3 237 525	2 685	24	0	1 446	0	1 446

Omr	*Fastighet*	*Värdeår*	*Ansk. värde* byggn+mark	*Byggnad* anskaffning	*Värde-* minskn. t o m året	*Bokf. värde* byggnader	*Mark*	*Bokf. värde* fastigheter	*Tax.värde* tkr	*Antal lgh*	*Antal lok*	*Yta lgh*	*Yta lok*	*Totalyta*
930	Lövangers Gammelbyn 2:97	1975	7 550 562	7 393 562	-4 251 712	3 141 850	157 000	3 298 850	4 816	41	0	2 216	0	2 216
931	Lövångers Gammelbyn 2:97	1988	7 612 383	7 189 583	-4 330 695	2 858 888	422 800	3 281 688	2 846	16	0	1 204	0	1 204
950	Lövangers Prastbord 1:43	1994	8 129 015	7 891 015	-4 193 531	3 697 484	238 000	3 935 484	-	12	1	388	281	669
951	Lövangers Prastbord 1:43	1993	55 807 356	55 619 176	-30 543 129	25 076 047	188 180	25 264 227	-	60	7	1 751	2 875	4 626
952	Lovangers Prastbord 1:43	1965	261 500	261 500	-64 783	196 717	0	196 717	660	7	0	379	0	379
HEMAVAN														
999	Storuman Björkfors 1:549, 1:553	1976	1 200 254	900 254	-251 034	649 220	300 000	949 220	1 964	0	0	0	0	0
SUMMA			3 862 493 715	3 702 835 978	-1 200 770 555	2 502 065 423	159 657 737	2 661 723 160	2 263 327	4 560	198	263 744	70 027	333 771
FASTIGHETER SOM ÄGS AV SKEBOS DOTTERBOLAG														
003	Frigg 5	2022	397 322 495	379 567 795	-7 409 086	372 158 709	17 754 700	389 913 409		198	3	8 906	333	9 239
016	Balder 11	2023	88043327	81 577 352	-3 718 454	77 858 898	6 465 975	84 324 873		53	-	2 037	-	2 037
SUMMA										4 811	201	274 687	70 360	345 047

2023-12-15 förvärvade Skebo samtliga aktier i A-torpsgården i Skellefteå AB som är ägare av fastigheterna Anderstorpsgården 4 och 5.

Skeppargatan 8 • 931 30 Skellefteå
tel 0910-73 65 00 • info@skebo.se
www.skebo.se

Andreas Boman
Andreas Boman
Date: 2024-02-29 11:52 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: andreas.boman@telia.com

Ludwig Eriksson
Ludwig Eriksson
Date: 2024-02-29 11:52 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: ludwig@producenterna.se

Helena Markgren
Helena Markgren
Date: 2024-02-29 11:52 CET
Signed with Swedish BankID
Role: VD
Signed via account: helena.markgren@skebosih.se

Ulrika Larsson
Ulrika Larsson
Date: 2024-02-29 11:53 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: ulrika.larsson.v@gmail.com

Harriet Classon
Harriet Classon
Date: 2024-02-29 11:53 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ordförande Skebo
Signed via account: harriet.classon@skebo.com

Börje Lindh
Börje Lindh
Date: 2024-02-29 11:53 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: borje.lindh@live.se

Agneta Marklund
Agneta Marklund
Date: 2024-02-29 11:53 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: agneta.e.marklund@gmail.com

Elisabeth Lundqvist
Elisabeth Lundqvist
Date: 2024-02-29 11:55 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: elisabeth.lundqvist@skelleftea.se

Gunnar Fransson
Gunnar Fransson
Date: 2024-02-29 11:55 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: gunnar.fransson45@gmail.com

Kjell Bergmark
Kjell Bergmark
Date: 2024-02-29 11:55 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseledamot
Signed via account: kjell.bergmark@gmail.com

Fredrik Lundgren
Fredrik Lundgren
Date: 2024-02-29 13:33 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Revisor
Signed via account: fredrik.lundgren@se.ey.com

TeamEngine E-Signing

20240820000279

Årsredovisning
Skellefteå Stadshus AB
2023

Org. nr 556094-5064

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
Birgitta Pettersson 0910-736505
Birgitta Pettersson

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 1 of 51.

20240820000280

SKELLEFTEÅ STADSHUS AB – INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse **3**

Skellefteå Stadshus AB, koncern 4

Skellefteå Kraft AB, koncern 5

Skellefteboställer AB, koncern 7

Skellefteå Industrihus AB, koncern 9

Skellefteå buss AB, koncern 10

Skellefteå City Airport AB 11

Science City Skellefteå AB 12

Skellefteå Kulturhus AB 13

Västerbottensteatern AB 14

Skellefteå Museum AB 15

Visit Skellefteå AB 16

Koncernens Resultaträkning **19**

Koncernens Balansräkning **20-24**

Koncernens Kassaflöde **22**

Moderbolagets Resultaträkning **23**

Moderbolagets Balansräkning **24-28**

Moderbolagets Kassaflöde **26**

Noter **27**

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 2 of 51.

TeamEngine E-Signing

20240820002811

Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Skellefteå Stadshus AB, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Skellefteå Stadshus AB har sitt säte i Skellefteå. Bolaget ska äga och förvalta aktier i aktiebolag som Skellefteå kommun använder för sin verksamhet.

Skellefteå kommun tillämpar en värdeskapande ägarstyrning som innebär att kommunen löpande utvecklar, samordnar och utvärderar bolagsverksamheten så att den skapar största möjliga samhälls- och koncernnytta. Som ett led i den värdeskapande ägarstyrningen är kommunens helägda och tre delägda dotterbolag organiserade i en aktiebolagsrättslig koncern med Skellefteå Stadshus AB som moderbolag i koncernen.

I rollen som en aktiv ägare ska bolaget underlätta och stödja kommunstyrelsens uppsikt och årliga prövning av de kommunägda bolagen.

Styrning och samordning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Suppleanter	Arbetstagarrepresentanter
Lorents Burman, ordförande	Bengt Markstedt	Roger Östman
Evelina Fahlesson, vice ordförande	Linnéa Öhman	Robert Ignberg
Joakim Wallström	Elizabeth Westerlund	
Andreas Löwenhöök	Daniel Ådin	
Ramona Dolan	Christina Soldan	
Carina Sundbom	Per Boström	
Ann Åström	Lova Torstensson	

Revisorer

Ernst & Young Aktiebolag	Micael Engström Huvudansvarig revisor

Lekmannarevisorer

Thomas Lundström	Margaret Söderlund Zingmark

Verkställande direktör

Kristina Sundin Jonsson

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 3 of 51.

TeamEngine E-Signing

20240820000282

Inledning

Styrning och samordning

Skellefteå Stadshus AB är moderbolag i kommunens bolagskoncern och ansvarar för att dotterbolagen arbetar enligt gällande ägardirektiv.

Som moderbolag ska Skellefteå Stadshus utveckla och säkerställa en effektiv styrning och samordning av dotterbolagen från ett värdeskapande koncerngemensamt perspektiv. Bolaget ska optimera koncernens finansiella och skattemässiga situation och sträva efter en långsiktig hållbar utveckling.

Samtliga kommunägda bolag ska bidra till att kommunvisionen nås, aktivt söka koncernnytta samt följa policyer och riktlinjer för kommunkoncernen. Bolagen ska även lämna information som möjliggör kommunstyrelsens uppsiktsplikt.

Ett bra ekonomiskt resultat

Sammantaget redovisas ett fortsatt bra resultat för Stadshuskoncernen. Resultatet, före skatt och dispositioner, uppgår till 838 mnkr (1 237). Precis som tidigare år är det Skellefteå Kraft som starkast bidrar till koncernens resultat. För 2023 uppgår resultatet till 907 mnkr (1 275), vilket är något lägre än föregående år men ändå relativt högt sett i ett 10-årigt perspektiv. Att bolaget redovisar ett lägre resultat än 2022 beror i huvudsak på lägre produktionsvolymer samt lägre elspotpriser.

Finansiell stabilitet

Stadshuskoncernens totala skuldportfölj har under året ökat från 5,3 mdkr till 7,0 mdkr, vilket till stora delar beror på ökade investeringar för både Skelleftebostäder och Skellefteå Kraft. Den allmänna ränteuppgången påverkar även Stadshus låneportfölj, efter omsättning av befintliga lån samt nyupplåning.

Den genomsnittliga räntan i portföljen har stigit från 1,95 % vid årets början till 2,37 % vid årets slut. Räntebindningen låg vid årsskiftet på 2,93 år medan kapitalbindningen låg på 2,94 år. Andelen lån med rörlig ränta uppgick till 22 % (15%) medan andelen gröna lån låg på 37 % (42%). På grund av avsaknaden av konkurrenskraftiga alternativ har upplåningen under 2023 uteslutande skett från Kommuninvest. Samarbete har även inletts tillsammans med kommunen gällande upplåning via Europeiska Investeringsbanken (EIB) som även inkluderar bidrag från EU som kan användas för finansiering av Skelleftebostäder bostadsbyggande enligt ett EU-program som heter Public Sector Loan Facility (PSLF).

I koncernredovisningen har finansiell leasing redovisats för hyresavtal avseende Sara kulturhus med omräkning från 2022, vilket minskat eget kapital med cirka 20 mnkr. Förändringen innebär att koncernens balansomslutning har ökat med cirka 1 000 mnkr. Soliditeten för koncernen har med anledning av denna förändring minskat med 2 %.

Soliditet är ett mått på bolagets långsiktiga betalningsförmåga. För Stadshuskoncernen uppgår soliditeten till 53 % (52%), vilket är en mindre ökning jämfört med bokslut 2022.

Fortsatt hög investeringsnivå i koncernen

Investeringsbudgeten i Skellefteå Stadshuskoncernen uppgick till 2 676 mnkr (2 326). Totalt investerade koncernen för 2 137 mnkr (2 152), vilket utgör cirka 80 % (93 %) av budgeten.

De största investeringarna har skett av Skellefteå Kraft med 1 648 mnkr (1 434) och avser till största delen investeringar i förnybar energiproduktion.

Skelleftebostäder har under året investerat i bostäder för 524 mnkr (668). Nyproduktion av lägenheter blev klara i Kåge, Sjungande dalen och Centrum. Förvärv har också skett av fastighet på Anderstorp.

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 4 of 51.

TeamEngine E-Signing

20240820000283

Bedömning av måluppfyllelse

Sammantaget uppvisar bolagen i koncernen en god uppfyllelse av målen i ägardirektiven. Skellefteå kraft har som mål att skapa en långsiktig värdetillväxt med en avkastning som över tid ligger på 6 % på sysselsatt kapital. År 2023 landade den avkastningen på nästan 11 %. Ägardirektivet för Skelleftebostäder har bland annat till följd av ökat krav på nyproduktion, och med anledning av den samhällsomvandling som pågår, uppdaterats i slutet av året. Målet om att generera en direktavkastning i intervallet 5-7 % på fastigheternas samlade marknadsvärde har inte uppfyllts då avkastningen uppgick till 4,6 %. Däremot uppfylls målet enligt det nya direktivet där intervallet är satt till 4-7 %.

Sammantaget anger bolagen en god måluppfyllelse till bolagens mål omkring lönsamhet, avkastning och soliditet. Dessa mål är förutsättningar för verksamhetens långsiktiga tryggande och en ekonomi i balans. Några av de mindre bolagen, Skellefteå buss och Skellefteå City Airport, anger att de inte når de ekonomiska målen i ägardirektiven. Skellefteå Kulturhus har ett långsiktigt mål om en ekonomi i balans inom tre år. I slutet av året påbörjades ett arbete med att uppdatera ägardirektivet för att bättre anpassa lönsamhetsmål utifrån bolagets förutsättningar.

Många av dotterbolagen har mål som är kopplade till miljö, klimat och energibesparingar. Sammantaget anger bolagen att dessa mål nåtts genom ett aktivt arbete med hållbarhetsfrågor som på sikt leder till ett hållbarare samhälle socialt, ekologiskt och ekonomiskt. Koncernen har påbörjat ett strukturerat arbete med hållbarhetsrelaterade frågor bland annat som en förberedelse för den hållbarhetsredovisning som Skellefteå Stadshus ska redovisa för år 2025. Koncernens mindre bolag med verksamheter inom näringslivsutveckling, besöksnäring och kulturverksamhet har alla angett en hög måluppfyllelse av ägardirektiven. Mer om bolagens måluppfyllelse av ägardirektiven kan läsas under respektive bolagsavsnitt.

Skellefteå Kraft AB, koncern

VD Joachim Nordin
Ordförande Fredrik Lundberg

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Verksamheten har bedrivits utifrån att skapa långsiktig värdetillväxt med målet att leverera en avkastning över tid på 6 % på sysselsatt kapital. Detta mål är uppfyllt för 2023 och landade på nästan 11 % (hit räknas även de 4 kraftverk som hyrs ut av kommunen). Vidare är även målen för utbyggnad av fibernät samt att minska andelen avbrott i elnäten uppfyllda. Andel förnybar produktion blev omkring 88 %, vilket är strax under målet på 90 %.

Viktiga händelser under året

År 2023 kännetecknades av en mer stabil europeisk elmarknad jämfört med 2022. Som helhet visade EU proaktivitet och vidtog viktiga åtgärder för att trygga elförsörjningen. Ett långsiktigt och strategiskt agerande möjliggjorde att höga naturgaspriser kunde undvikas, vilka under 2022 ledde till ökande elspotpriser.

År 2023 kommer att gå till historien som det varmaste året någonsin och klimatförändringarna har visat sig i extremväder som stormar och översvämningar.

Resultaträkning, mnkr	**2023**	**2022**
Intäkter	6 896,5	7 730,9
Kostnader för arbetskraft	-718,7	-644,9
Övriga kostnader	-4 839,1	-5 289,6
Av- och nedskrivningar	-431,9	-520,7
Rörelseresultat	**906,8**	**1 275,7**
Finansiella intäkter	36,5	12,6
Finansiella kostnader	-99,5	-43,1
Bokslutsdisposition	-180,0	-120,0
Skatt	-207,9	-234,2
Årets resultat	**455,9**	**891,0**

Balansräkning, mnkr	**2023**	**2022**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	13 499,8	13 193,8
Omsättningstillgångar	2 165,4	2 436,6
Summa tillgångar	**15 665,2**	**15 630,4**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	7 109,8	6 654,0
Därav årets resultat	*455,9*	*891,0*
Obeskattade reserver	0,0	0,0
Avsättningar	1 472,2	1 303,6
Långfristiga skulder	5 197,6	4 212,5
Kortfristiga skulder	1 885,6	3 460,3
Summa eget kapital & skulder	**15 665,2**	**15 630,4**
Nettoinvesteringar, mnkr	1 648	1 434
Soliditet, %	45	43
Antal anställda	791	751

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 5 of 51.

20240820000284

SKELLEFTEÅ STADSHUS AB – FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Trots pågående geopolitisk spänning visade 2023 på elmarknadens återhämtningsförmåga. Flera initiativ har genomförts för att öka produktionen av förnybar energi. Sveriges energiproduktion har utvecklats mot en större andel förnybara energikällor som vind- och solkraft, samtidigt som kärn- och vattenkraft fortsätter att moderniseras och effektiviseras. Utmaningarna med icke planeringsbar produktion har blivit alltmer framträdande och marknaden ser en stor variation i elpriserna och prisskillnader mellan elprisområdena. Framtidens elsystem kommer ha ett större behov av reglermöjligheter, energi-lager, smarta elnät, stödtjänster och flexibilitet för att kunna balanseras på ett kostnads- och energieffektivt sätt.

Året inleddes med goda vindtillgångar och relativt höga elpriser i norra Sverige. Detta resulterade i en högre produktion av vindkraft hos Skellefteå Kraft samtidigt som låga ingående magasinsnivåer och arbeten i anläggningarna medförde att produktionen från vattenkraften blev något lägre än plan. Sommaren och tidig höst präglades av magasinsnivåer under normal nivå, vilket resulterade i en fortsatt lägre vattenkraftproduktion jämfört med plan. En nederbördsrik höst förbättrade nivåerna och tillsammans med en nordisk hydrologi i balans sjönk elpriserna. Mot senhösten sjönk temperaturen under det normala, vilket resulterade i stigande elpriser. Vidare har det under hösten märkts en tydlig koppling mellan tillgången på vindkraft och elpriserna samtidigt som marknaden för frekvensreglering öppnade upp för ökade intäkter på en volatil elmarknad.

Leveranser av fjärrvärme har varit lägre än förväntat på grund av att året har varit varmare än normalt fram till senare delen av hösten då vädret växlat mot lägre temperaturer. Med höga elpriser och lokal tillväxt ser Skellefteå Kraft ett ökat intresse för utbyggnad av fjärrvärme som uppvärmningsform. De totala produktionsvolymerna för bolaget blev lägre än både plan och föregående år.

Under sommaren påbörjades nedmonteringen av tre vindkraftverk i Bureå. Detta färdigställdes under hösten och beslut har nu tagits om att inte genomföra någon reinvestering på platsen. I en värld av omställning och snabb förändring ökar och förändras kundernas behov och efterfrågan. Under året har bolaget fokuserat på att paketera och utveckla produkter och tjänster. Inriktningen har varit att skapa och erbjuda helhetslösningar och digitala kundgränssnitt för att förenkla för kunderna att delta i den energiomställning som sker.

Skellefteå Kraft fortsätter att vinna priser för arbetet med smarta lösningar. Den nya affärsmodellen för energi- och värmelösningarna i Sara Kulturhus gav bolaget vinst i Stora Ingenjörspriset i kategorin "hållbarhet". Bolaget segrade också i Radiospotcupen med sin nya, och världens första koldioxidnegativa, radioreklam. Vidare har kunderna återigen gett Skellefteå Kraft bra betyg i den årliga kundundersökningen via Svensk Kvalitetsindex (SKI). Skellefteå Kraft tog hem fem av sex möjliga förstaplatser i de kategorier som presenterades.

Investeringstakten i bolaget har varit hög och förväntas ligga på en fortsatt historiskt hög nivå under kommande år. Investeringarna under 2023 uppgick till 1,6 miljarder kronor och är främst kopplade till elnätsutbyggnad i Skellefteå, fibernätsutbyggnad i bygden, laddinfrastruktur och reinvesteringar/nyinvesteringar inom vattenkraft-produktionen. Regionnätet reinvesteras och förstärks för att hålla hög leveranssäkerhet samt för att möta den kraftigt ökade efterfrågan på nya anslutningar i området runt Skellefteå. Vidare har det genomförts fortsatta satsningar på utbyggnaden av laddinfrastruktur. Tillsammans med OKQ8 gör Skellefteå Kraft en av Sveriges största satsningar på ett rikstäckande laddnätverk för snabbladdning, vilken har fortskridit enligt plan. Under året har samarbetet även utökats till laddinfrastruktur för tunga fordon. Skellefteå Kraft och OKQ8 genomför också en gemensam satsning på två tankstationer för förnybar vätgas i Västerbotten i syfte att bidra till omställningen av tunga vägtransporter på långa distanser. Detta görs med hjälp av bidrag från Energimyndigheten.

Under 2023 har Skellefteå Kraft ansökt och beviljats bidrag för en pilotanläggning för förnybar vätgasproduktion. Bolaget arbetar strukturerat med vätgas som en framtida del av verksamheten och pilotanläggningen är en del av den satsningen. Förnybar vätgas ger möjlighet att i framtiden att bland annat ersätta fossila bränslen vid tunga transporter samt flygbränsle.

Under 2023 har Skellefteå Kraft förvärvat OKQ8:s elhandelsverksamhet och därmed ökat Skellefteå Krafts kundbas med närmare 9 000 nya privatkunder och även ett antal mindre företagskunder. Vidare har bolagets ägande i Exeri utökats. Exeri är ett viktigt bolag i Skellefteå Krafts strävan mot ökad digitalisering genom digital nätövervakning för att minska avbrottstiderna i elnätet.

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 6 of 51.

TeamEngine E-Signing

20240820000285

Betydande avtal och regelförändringar

Den 29 november 2023 ingicks ett förlikningsavtal mellan Dongfang Electric Corporation och Skellefteå Kraft rörande vindkraftparken i Blaiken. Förlikningsavtalet innebär en engångsersättning på cirka 101 mnkr.

Framtida utveckling

Den snabba energiomställningen på marknaden medför ökade investeringar, ett ökat internt fokus på arbetssätt och ledarskap för att på bästa sätt kunna möta den utveckling som sker.

Skellefteå Kraft har fortsatt fokus på kärnaffärerna och utveckling av nya samarbeten samt produkter och tjänster i det framtida energisystemet. Bolaget för en dialog med aktörer inom energibranschen, politiker och berörda myndigheter i syfte att skapa goda förutsättningar förverksamhet och samhällets omställning till ett fossilfritt energisystem.

Skellefteboställder AB, koncern

VD Helena Markgren
Ordförande Harriet Classon

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Skellefteboställder (Skebo) fick ett nytt ägardirektiv i slutet av 2023, vilket gör att uppföljningen har skett utifrån de mål som gällt merparten av året.

Målet om att generera en direktavkastning i intervallet 5-7 % på fastigheternas samlade marknadsvärde har inte uppfyllts då avkastningen uppgick till 4,6 %. Däremot uppfylls målet enligt det nya direktivet där intervallet är satt till 4-7 %. Större delen av nyproduktionen som tillförts under året har en avkastning på 4,2 %, vilket gör att genomsnittlig avkastning anpassats utifrån en ökad andel nyproduktion.

Målet om att över tid sträva efter en soliditet på 30 % beräknat på justerat eget kapital, har uppfyllts då utfallet landade på 70 %.

Bolaget har också som mål att öka andelen hyresgäster som upplever fastigheterna som trygga, säkra och tillgängliga. Målet, som mäts via ett index som tas fram vartannat år, är att vara bland de 25 % bästa i branschen. Branschmedelvärdet låg 2023 på 81,6 % medan Skebo låg på 81,0 %. Just nu pågår en analys för att identifiera aktiviteter som bidrar till att höja bolagets serviceindex. Skebo har även som ett av sina hållbarhetsmål att minska energianvändningen/kvm med minst 10 % fram till år 2030 (startår 2020). Användningen har minskat med 7 % sedan 2020, vilket ligger i linje med målet.

Resultaträkning, mnkr	**2023**	**2022**
Intäkter	500,5	458,8
Kostnader för arbetskraft	-56,2	-48,6
Övriga kostnader	-255,6	-233,6
Av- och nedskrivningar	-90,6	-78,6
Rörelseresultat	**98,1**	**98,0**
Finansiella intäkter	0,4	18,3
Finansiella kostnader	-18,8	-2,6
Bokslutsdisposition	*18,0*	*0,0*
Skatt	-19,4	-19,2
Årets resultat	**78,3**	**94,5**

Balansräkning, mnkr	**2023**	**2022**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	3 544,6	3 146,6
Omsättningstillgångar	33,6	50,5
Summa tillgångar	**3 578,2**	**3 197,1**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 493,7	2 415,4
Därav årets resultat	*78,3*	*94,5*
Obeskattade reserver	0,0	0,0
Avsättningar	106,0	86,0
Långfristiga skulder	805,0	563,6
Kortfristiga skulder	173,5	132,1
Summa eget kapital & skulder	**3 578,2**	**3 197,1**
Nettoinvesteringar, mnkr	450	668
Soliditet, %	70	76
Antal anställda	73	67

Ett annat hållbarhetsmål handlar om att bolaget ska vara fossilfritt senast år 2030. Utfall 2023 landade på 99,3 %, vilket gör att målet delvis är uppfyllt. Skebo håller bland annat på att ställa om den egna fordonsflottan fram till 2030. Bolaget har även signerat avtal med SAS om bioflygbränsle vid bolagets tjänsteresor. Skebo tillför även solceller vid nyproduktion.

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 7 of 51.

20240820000286

SKELLEFTEÅ STADSHUS AB - FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Viktiga händelser under året

I ett växande Skellefteå är behovet av bostäder mycket stort. Skebo har en viktig roll att bidra till bostadsförsörjningen speciellt nu när andra aktörer är mer avvaktande med sin nyproduktion utifrån det oroliga världsläget och ett högre ränteläge. Skebo tillförde 237 nya bostäder under året och planerar för att kunna bygga och förvärva cirka 2 500 ytterligare lägenheter under de kommande 5 åren till ett värde om cirka 5 mdkr.

Nyproduktionen i Byske, Bureå och Burträsk med totalt 81 lgh fortgår enligt tidplan. Projekten har däremot sammantaget drabbats av tillkommande kostnader för markarbeten på över 30 mnkr. Inflyttningen är beräknad till första halvåret 2024.

Skebo har förvärvat mark och byggrätter av Heimstaden på Anderstorp för att bygga cirka 250 nya lägenheter.

Skebo har bistått kommunledningskontoret med underlag för ansökan om lån och bidrag via EU och Public Sector Loan Facility (PSLF) och Europeiska Investeringsbanken. Finansiering som får användas för delfinansiering av "prisvärda och hållbara bostäder". Slutligt svar på ansökan lämnas under våren 2024.

Inom bolaget pågår det aktiviteter inom samtliga hållbarhetsområden. Under 2022-2023 genomfördes energieffektiviseringsprojekt på flera områden som bolaget nu ser resultaten för. Energibesparingen under 2023 landade på 2,1 %, vilket motsvarar cirka 1 100 000 kwh.

Efter att hyresförhandlingarna skickats för medling hos Hyresmarknadskommittén (HMK) blev utfallet 4,15 %, vilket är lägre än rikssnittet på 4,55 % av samtliga ärenden som gått till HMK. Höjningen ökade bolagets intäkter med cirka 900 tkr/månad.

Styrelsen har tagit beslut om att inleda en fusionsplan för dotterbolagen Frigg, Balder samt genomföra snabbliikvidation av Butiken 1 i Skellefteå. Detta i syfte att effektivisera administrationen.

Betydande avtal och regelförändringar

EU har antagit nytt direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD). En av de viktiga punkterna är att minska energiförbrukningen i svenska fastigheter med 16 % till 2030. Energieffektiviseringsdirektivet inom ramen för EU:s Fit for 55 kommer att kräva stora investeringar i befintliga fastigheter och därmed påverka soliditeten.

Blockhyresavtal med Skellefteå Industrihus avseende studentmodulerna på Campus har bara haft en marginell påverkan på ekonomin jämfört med tidigare avtal.

Aktieöverlåtelseavtal med Heimstaden och förvärv av Anderstorpsgården i Skellefteå AB.

Avtal med Contractor avseende nyproduktion av 128 lägenheter i Kåge-Sörbyn. Investeringen gör att bolagets soliditet minskar, kassaflödet ökar efter inflyttning.

Framtida utveckling

Skebo står väl rustade för att bidra till bostadsförsörjningen i Skellefteå kommun. Bolaget planerar för en möjlig nyproduktionstakt på cirka 500 lägenheter per år de kommande fem åren. Det byggs både centralt och i ytterområden. Nyproduktion i Kåge med 128 lägenheter beviljades bygglov i januari 2024 och ska startas upp efter beviljat startbesked. Etapp 2 i Kåge med ett 40-tal bostäder är också under upphandling. På Getberget pågår produktion av 155 bostäder för inflyttning under sommaren och hösten 2024.

I den samhällsomvandling som nu sker så aktualiseras hållbarhetsfrågorna ytterligare, både när det gäller byggande i sig och när det gäller att utveckla socialt och ekologiskt hållbara områden. Det är en utveckling Skebo välkomnar och ser fram emot att ligga i framkant med. Skebo har påbörjat insatser för att möta de uppdaterade ägardirektivens målsättningar.

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 8 of 51.

TeamEngine E-Signing

20240820004287

Skellefteå Industrihus AB, koncern

VD Helena Markgren
Ordförande Agneta Hansson

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Målet för bolaget är att generera en direktavkastning på minst 4-5 % av fastigheternas samlade investeringsvärde. I särskilda fall (låg risk), kan avkastningen för enskilda investeringar ligga inom intervallet 3-4 procent. Utfallet på 3,3 % gör att målet är delvis uppfyllt.

Målet är att över tid sträva efter en soliditet som överstiger 20 % beräknat på justerat eget kapital. Soliditeten uppgick till 55 %, vilket gör att målet är uppfyllt med god marginal.

Målet är att minska energiförbrukningen per kvadratmeter med minst 10 % enheter fram till 2030. Förbrukningen har minskat med 9 % jämfört med 2020, vilket ligger i linje med målsättningen. Ett annat hållbarhetsmål handlar om att bolaget endast ska använda fossilfri el innan 2030, vilket redan är uppfyllt.

Viktiga händelser under året

Avtalet för de tillfälliga studentbostäderna på Campus-området är omförhandlade med avtalsparter direkt mellan Algeco och Skellefteå Industrihus som fastighetsägare. Blockhyresavtal mellan Skellefteå Industrihus och Skebo har upprättats. Intäkterna har ökat med 4,6 mnkr och kostnaderna har ökat med 4,3 mnkr. Indexhöjningen för lokaler blev 10,9 % 2023 och 6,5 % för 2024.

Kontorshuset Svalan är klart förutom ett plan i högdelen som fortfarande är vakant. Åtgärder i parkeringshuset Renen har belastat resultatet med cirka 13 mnkr. Projektet slutförs under 2024 med resterande kostnad på cirka 8 mnkr.

Resultaträkning, mnkr	**2023**	**2022**
Intäkter	81,4	74,3
Kostnader för arbetskraft	-0,5	-0,5
Övriga kostnader	-45,7	-30,3
Av- och nedskrivningar	-6,4	-11,4
Rörelseresultat	**28,8**	**32,1**
Finansiella intäkter	0,2	0,0
Resultat från andelar	-3,0	-30,1
Finansiella kostnader	-11,2	-1,9
Bokslutsdisposition	24,4	16,3
Skatt	-8,0	-15,8
Årets resultat	**31,2**	**0,6**

Balansräkning, mnkr	**2023**	**2022**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	1 274,7	1 234,6
Omsättningstillgångar	35,2	29,0
Summa tillgångar	**1 309,9**	**1 263,6**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	735,8	1 064,5
Därav årets resultat	*31,2*	*0,6*
Obeskattade reserver	0,0	0,0
Avsättningar	19,5	14,8
Långfristiga skulder	498,6	157,0
Kortfristiga skulder	56,0	27,3
S:a eget kapital & skulder	**1 309,9**	**1 263,6**
Nettoinvesteringar, mnkr	4	17
Soliditet, %	56	84
Antal anställda	0	0

På årsstämman i maj beslutades att bolaget skulle dela ut 360 mnkr till kommunen för uppförandet av Artic Center of Energy (ACE), vilket bidragit till en minskad soliditet för bolaget.

Betydande avtal och regelförändringar

EU har antagit ett nytt direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD). En av de viktiga punkterna är att minska energiförbrukningen i svenska fastigheter med 16 % till 2030. Energieffektiviseringsdirektivet inom ramen för EU:s Fit for 55 kommer att kräva stora investeringar i befintliga fastigheter och därmed påverka soliditeten.

Framtida utveckling

Bolaget är finansiellt starkt och kommer de närmaste åren att vara en viktig part i den omvandling som sker i Skellefteå. Energieffektiviseringar prioriteras ytterligare för att balansera prisökningar. Det märks att det rådande ränteläget och prisökningar minskar efterfrågan på nya lokaler.

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 9 of 51.

20240820002283

Skellefteå buss AB, koncern

VD Marie Larsson
Ordförande Filip Palukka

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Målet är att erbjuda trygga och säkra bussresor för alla resenärer i kommunens alla delar. Insatser pågår för att utveckla säkerhet och upplevd trygghet inom bl.a. områden som resenärssäkerhet (exempelvis bälte), utbildning, samverkan med andra myndigheter och bevakning. Målet har delvis uppfyllts.

Målet för Skellefteå buss är att tillhandahålla en fossilfri fordonsflotta senast år 2030. Fortsatt elektrifiering i lokaltrafiken med infrastruktur och investering av elbussar. Externrevisionen av miljöcertifikatet ISO 14001 visar på goda resultat, målet är delvis uppfyllt.

Bolaget ska aktivt arbeta för en ekonomi i balans samt att verksamheten tryggas långsiktigt. Ekonomistrukturen har setts över och externrevisionen visar på en kvalitetsförbättring och förbättrade rutiner/kontroller. Då bolaget ändå genererar ett underskott så anses målet ändå inte uppfyllt.

Viktiga händelser under året

Resandet i lokaltrafiken och med flygbussarna fortsätter att växa. Även regiontrafiken inom Skellefteå kommun ser ut att återhämta sig, men i något långsammare takt. Samarbetet i de fyra nordligaste länen, dels för att etablera en ny biljett- och betalstandard och dels upphandling av gemensamma digitala resenärslösningar, är under införande. Arbetet syftar till att göra det enklare för resenären och åstadkomma ett sömlöst resande.

Resultaträkning, mnkr	**2023**	**2022**
Intäkter	202,3	189,6
Kostnader för arbetskraft	-116,9	-107,5
Övriga kostnader	-88,3	-92,0
Av- och nedskrivningar	-31,3	-35,0
Rörelseresultat	**-34,2**	**-44,9**
Finansiella intäkter	0,0	0,4
Finansiella kostnader	-6,6	-3,4
Bokslutsdisposition	36,9	35,0
Skatt	0,7	2,6
Årets resultat	**-3,2**	**-10,3**

Balansräkning, mnkr	**2023**	**2022**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	180,0	183,0
Omsättningstillgångar	83,1	64,9
Summa tillgångar	**263,1**	**247,9**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	61,7	65,0
Därav årets resultat	*-3,2*	*-10,3*
Obeskattade reserver	0,0	0,0
Avsättningar	32,7	33,2
Långfristiga skulder	102,2	126,8
Kortfristiga skulder	66,5	22,9
S:a eget kapital & skulder	**263,1**	**247,9**

Nettoinvesteringar, mnkr	31	7
Soliditet, %	23	26
Medelantal anställda	163	175

Den nya organisationen är nästan klar som ska säkerställa ett mer processinriktat arbetssätt i stället för det traditionella stuprörsinriktade arbetssättet. Det ska sammantaget leda till en förbättrad ledningsförmåga, effektivitet och en mer snabbrörlig trafikplanering. Organisationen ska också säkerställa nya sätt att arbeta med kompetensförsörjning och att bli en attraktiv arbetsgivare. Sex nya elbussar har satts i trafik hösten 2023.

Betydande avtal och regelförändringar

Inga stora förändringar i avtal eller regelförändringar.

Framtida utveckling

En ökad kollektivtrafik kommer att ha en avgörande roll för Skellefteås expansion. Kommunfullmäktige har tagit ett inventeringsbeslut under 2023 som innebär att bolagets verksamhet utreds för att delas upp i två olika aktiebolag, ett för lokaltrafik och ett för regiontrafik. Utredning pågår fortsatt kring kollektivtrafiken inom Skellefteå kommun, vilket kommer att ge vägledning för bolaget under 2024 för den framtida utvecklingen.

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 10 of 51.

TeamEngine E-Signing

20240820000289

Skellefteå City Airport AB

VD Robert Lindberg
Ordförande Melinda Hedström

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Ett av bolagets mål är att säkerställa säkerhetsmål i flygplatsens flygsäkerhetssystem. Målet har uppfyllts bl.a. genom revisioner samt utbildning enligt EASA. Ett annat mål är att arbeta för att sänka bolagets driftskostnad per passagerare, vilket också uppfyllts. Bolaget ska över tid generera en flyglinjeutveckling som harmoniserar med invånarnas, besökarnas och näringslivets behov. Målet är delvis uppfyllt men inte helt pga. att bolaget inte lyckats med att ha två direkta reguljära utrikesflyg.

Skellefteå City Airport ska bibehålla flygplatsens fossilfria verksamhet samt minska bolagets energiförbrukning. Målet är uppfyllt bl.a. genom en ökad nivå av iblandat bioflygbränsle samt genom bolagets aktiva deltagande i flygbranschens omställning för fossilfritt flyg. Det finns idag också en etablerad testverksamhet inom både el- och vätgasflyg.

Viktiga händelser under året

Det har varit en snabb återgång efter pandemin. Under 2023 reste 347 430 resenärer till eller från Skellefteå, en ökning med 80 000 resenärer (+30 %), vilket också ökat omsättningen med 7,5 mnkr. Samtidigt har det statliga stödet minskat med 9,5 mnkr, vilket sammantaget gett en total minskning av bolagets intäkter. Regeringen har beslutat om en fördubbling av driftstödet till regionala flygplatser från 103 mkr till 207 mkr. Det återstår att se vilken ersättning Skellefteå kommer att få. Regeringen har också utsett Skellefteå Airport till beredskapsflygplats 2024. Flygplatsutredningen, som presenterades i februari, föreslog att Skellefteå Airport omgående skulle ingå i det nationella basutbudet av flygplatser, men ännu har ingen information gällande detta erhållits.

ELIS projektet (drivs i samarbete med Skellefteå Science City och Skellefteå Kraft) har gjort nästan 2 500 rörelser med el-flygplan under 2023. Skellefteå Airport är därmed bland de flygplatser i världen där flest rörelser med el-flygplan har genomförts. Planering och uppförande av en så kallad Droneport på Hammarängen pågår. Det är ett projekt för att utveckla infrastruktur för drönarleveranser.

Resultaträkning, mnkr	**2023**	**2022**
Intäkter	67,6	69,6
Kostnader för arbetskraft	-40,8	-33,7
Övriga kostnader	-30,7	-31,2
Av- och nedskrivningar	-8,8	-9,2
Rörelseresultat	**-12,7**	**-4,5**
Finansiella intäkter	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-2,4	-1,4
Bokslutsdispositioner	15,0	5,7
Skatt	0,0	0,0
Årets resultat	**-0,1**	**-0,2**
Balansräkning, mnkr	**2023**	**2022**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	108,2	110,3
Omsättningstillgångar	26,7	17,1
Summa tillgångar	**134,9**	**127,4**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	34,9	35,1
Därav årets resultat	*-0,1*	*-0,2*
Obeskattade reserver	0,0	0,0
Avsättningar	0,0	0,0
Långfristiga skulder	87,7	78,7
Kortfristiga skulder	12,3	13,6
S:a eget kapital & skulder	**134,9**	**127,4**
Nettoinvesteringar, mnkr	5	15
Soliditet, %	26	28
Antal Anställda	50	45

Betydande avtal och regelförändringar

EU-kommissionen har godkänt Skellefteå kommuns förordnande om SGEI för Skellefteå Airport AB.

Framtida utveckling

Ökad chartertrafik under 2024 med bl.a. ny direktlinje till Gdansk som trafikeras två ggr/vecka. Positiva signaler om utökning av befintlig linjetrafik samt etablering av nya flygoperatörer. Passagerarprognos för 2024 är positiv och beräknas uppgå till 375 000 resenärer. Osäkerhetsfaktorer är eventuellt beslut samt finansiering i ny terminalbyggnad samt vad Skellefteå Airports eventuella övergång till statligt ägande kan komma att innebära för flygplatsen.

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 11 of 51.

TeamEngine E-Signing

20240820000290

Science City Skellefteå AB

VD Anna Mård
Ordförande Monica Vidman Lundmark

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

När det gäller följande målsättningar så är bedömningen att bolaget redovisar en delvis måluppfyllelse:

- Bidra till en ökad innovationsförmåga hos företag och verksamheter
- Bidra till ett växande och diversifierat näringsliv
- Vara en tillväxtmotor för grön omställning

Målen bedöms vara delvis uppfyllda. Science City har under året jobbat med dessa mål bland annat genom de kluster, uppdrag och projekt som bolaget driver, vilket bidrar till en ökad innovationsförmåga och konkurrenskraft hos företag. Detta bidrar även till Skellefteås tillväxt och gröna omställning. Bolaget har även innovationscheckar, stöd till enskilda företag. ELIS, programmet för el farkoster, har utvecklats starkt under året och bidrar nu till hållbara mobilitetslösningar. Bolaget driver även energiprojekt som bidrar till målet för grön omställning.

Science City har även ett mål om att stärka bilden av det innovativa Skellefteå, vilket får anses vara delvis uppfyllt. Bolaget presenterar och representerar Skellefteå på konferenser, mässor och studiebesök.

Viktiga händelser under året

Allt fler av bolagets projekt är internationella och allt fler har nationell finansiering. Det visar att det bolaget gör i Skellefteå är av både nationellt och internationellt intresse.

Resultaträkning, mnkr	**2023**	**2022**
Intäkter	25,6	25,9
Kostnader för arbetskraft	-11,2	-9,6
Övriga kostnader	-14,5	-16,2
Av och nedskrivningar	0,0	0,0
Rörelseresultat	**-0,1**	**0,1**
Finansiella intäkter	0,2	0,0
Finansiella kostnader	0,0	0,0
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0
Skatt	0,0	0,0
Årets resultat	**0,1**	**0,1**

Balansräkning, mnkr	**2023**	**2022**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	0,1	0,1
Omsättningstillgångar	14,2	13,2
Summa tillgångar	**14,3**	**13,3**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3,2	3,2
Därav årets resultat	*0,1*	*0,1*
Obeskattade reserver	0,0	0,0
Avsättningar	0,0	0,0
Långfristiga skulder	0,0	0,0
Kortfristiga skulder	11,1	10,1
S:a eget kapital & skulder	**14,3**	**13,3**

Nettoinvesteringar, mnkr	0	0
Soliditet, %	23	24
Antal anställda	12	12

Framtida utveckling

Under 2024 kommer bolagets fokus att breddas från att stötta näringslivet och skapa tillväxt till att även omfatta samhällsomvandlingen och den gröna omställningen. Bolaget kommer även att stötta koncernen med innovationsledning i vissa specifika utmaningar och möjligheter.

Bolaget ska fortsätta skapa internationellt attraktiva miljöer och testbäddar, öka beläggningsgraden vid Skellefteå Science Park och fortsätta utveckla och tillhandahålla mötesplatser som möjliggör samarbete mellan näringsliv, akademi och offentlig sektor. Bolaget har även uppdraget att koordinera byggandet av Arctic Center of Energy och driva ELIS-programmet som utvecklar testbädd för el-flyg.

Genom projekt, uppdrag och kluster stöttar bolaget företag och branscher. Bolaget kommer även att fortsätta satsningen på innovativa energilösningar tillsammans med regionen och Finland, som bland annat inkluderar vätgas, spillvärme, likström och andra hållbara lösningar.

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 12 of 51.

TeamEngine E-Signing

20240820000291

Skellefteå Kulturhus AB

VD Anna Jirstrand Sandlund
Ordförande Erik Vikström

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Kulturhusbolaget ska över tid (senast 2026) ha en ekonomi i balans. Under 2023 har en dialog förts med ägaren om att justera de ekonomiska målen för att förutsättningarna och målsättningarna ska kunna mötas. Beslut om det nya ägardirektivet väntas i början av 2024.

Bolaget ska tillsammans med hyresgäster och besökare utveckla Sara kulturhus till en attraktiv samt välbesökt anläggning. Under 2023 har bolaget tagit fram en affärsplan med projektmål och KPI:er för att systematiskt kunna följa och uppfylla målen i ägardirektivet.

Bolaget har även som mål att ha en låg miljöpåverkan och stor miljö- och klimathänsyn i alla delar av verksamheten. Sara Kulturhus är certifierat enligt Miljöbyggnad Guld, med solceller på tak och fasader samt batterilager.

Resultaträkning, mnkr	**2023**	**2022**
Intäkter	97,4	94,0
Kostnader för arbetskraft	-19,3	-16,7
Övriga kostnader	-94,3	-99,0
Av och nedskrivningar	-9,4	-9,2
Rörelseresultat	**-25,6**	**-30,9**
Finansiella intäkter	0,0	0,3
Finansiella kostnader	-2,1	-1,7
Bokslutsdispositioner	28,3	32,3
Skatt	-0,5	0,0
Årets resultat	**0,1**	**0,0**

Balansräkning, mnkr	**2023**	**2022**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	59,3	64,5
Omsättningstillgångar	80,5	69,2
Summa tillgångar	**139,8**	**133,7**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	15,1	15,1
Därav årets resultat	*0,1*	*0,0*
Obeskattade reserver	25,9	19,2
Avsättningar	0,0	0,0
Långfristiga skulder	76,9	86,7
Kortfristiga skulder	21,9	12,7
S:a eget kapital & skulder	**139,8**	**133,7**
Nettoinvesteringar, mnkr	4	1
Soliditet, %	26	23
Antal anställda	35	31

Viktiga händelser under året

Att skapa ökad tillgång till kultur, för såväl Skellefteås befolkning, tillrest publik och nya grupper, är en central fråga för bolaget.

2023 var året som Sara Lidman skulle ha fyllt 100 år. Under året har huset fyllts med en rad aktiviteter och evenemang som hyllat 100-åringens minne och verk, allt från föreläsningar till inspirationsdagar och födelsedagsfirande. Under året har även hela Västerbottensteaterns verksamhet flyttat in i Sara kulturhus. Detta har lett till ett stärkt samarbete med positiva synergier.

Framtida utveckling

Bolaget kommer fortsätta att arbeta för att öka antalet arrangemang med bredare etnisk bakgrund som riktar sig till Skellefteås nya invånare. I det arbetet ingår att identifiera nya målgrupper genom bl.a. samtal om utbud och förväntningar. Bolaget kommer också fortsätta med att skapa förutsättningar för en hållbar finansiering kopplat till uppdraget, däribland de mätbara projektmålen som ska följas upp kontinuerligt.

Fokus framåt blir även arbetet med att utveckla organisationen, verksamheten och programmet i Sara kulturhus tillsammans med övriga verksamheter i huset. Visionen är att vara norra Europas mest omtalade och respekterade kulturhus, ständigt uppmärksammat för sin hållbarhet, höga kvalitet och sitt kulturella nyskapande.

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 13 of 51.

20240827000292

Västerbottensteatern AB

VD Charlotta Gustavsson
Ordförande Martin Hedqvist

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Målet för Västerbottensteatern är att producera, presentera, främja, stärka, utveckla, förnya och tillgängliggöra den professionella teatern och scenkonsten i Skellefteå kommun och i övriga länet. Under 2023 presenterades 11 olika produktioner, varav 6 var nyproduktioner. Utöver dessa genomfördes Berättarfestivalen som hade 130 programpunkter och över 7 000 besökare. Främjande och uppsökandearbete har skett inom ramen för bl.a. Berättarkraft och Årets berättarkommun. Totalt hade bolaget under 2023 en teaterpublik på 31 427 personer och ytterligare drygt 19 533 deltagare till programaktiviteter.

Ett annat av bolagets mål handlar om att främja berättandet. Verksamhetsgrenen Nordiskt Berättarcentrum (NBC) fokuserar helt på främjandet av berättande och publika arrangemang. NBC arbetar lokalt, regionalt och internationellt.

Under 2023 har 22 % av bolagets föreställningsverksamhet varit turnerande. Totalt 81 föreställningar och 198 programverksamheter nådde cirka 16 000 personer. Hälften av dessa var föreställningspublik.

Västerbottensteatern ska också ha fokus på barn och unga. Målet är att 25 % av föreställningarna ska ha barn och unga som målgrupp. Under 2023 riktades 40 % av föreställningarna till barn och unga och 30 % av de som deltog som publik var barn och unga.

Viktiga händelser under året

En ny vision har tagits fram: *Västerbottensteatern - Sveriges bästa länsteater för modig scenkonst som berör, berikar och utmanar. För hela Västerbotten, hela Sverige och för alla.*

En överenskommelse slöts med Kulturhusbolaget och kommunen om att bolagets hela verksamhet, inklusive repetitioner, kan inrymmas i Sara. Teatern har slutit nya samarbetsavtal med Visit Skellefteå samt med Kulturhusbolaget i syfte att öka tillgängligheten för publik och besökare.

Under året rekryterades en ny konstnärlig ledaren (Johanna Salander) till teatern och ägarna fattade också beslut om att 2025 öka bolagets ramanslag, i nivå med det som tidigare getts i projektbidrag, till berättaruppdraget.

Framtida utveckling

Ett centralt utvecklingsarbete är att säkra bolagets strategiska och systematiska hållbarhetsarbete, i samtliga dimensioner; ekologiskt, socialt och ekonomiskt.

Resultaträkning, mnkr	**2023**	**2022**
Intäkter	39,3	41,7
Kostnader för arbetskraft	-26,6	-28,5
Övriga kostnader	-13,0	-7,9
Av- och nedskrivningar	-0,4	-0,4
Rörelseresultat	**-0,7**	**0,1**
Finansiella intäkter	0,6	0,0
Finansiella kostnader	0,0	0,0
Bokslutsdispositioner	0,1	0,0
Skatt	0,0	-0,1
Årets resultat	**0,0**	**0,0**

Balansräkning, mnkr	**2023**	**2022**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	1,1	1,2
Omsättningstillgångar	21,0	19,6
Summa tillgångar	**22,1**	**20,8**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	4,2	4,2
Därav årets resultat	*0,0*	*0,0*
Obeskattade reserver	0,8	0,9
Avsättningar	0,0	0,0
Långfristiga skulder	0,0	0,0
Kortfristiga skulder	17,1	15,7
S:a eget kapital & skulder	**22,1**	**20,8**
Nettoinvesteringar, mnkr	0	0
Soliditet, %	22	24
Antal anställda	41	46

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 14 of 51.

TeamEngine E-Signing

20240820000293

Skellefteå Museum AB

Vd Mikke Ejrevi
Ordförande Roger Marklund

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Skellefteå museum har ett regionalt ansvar för den museala verksamheten och kulturmiljövården med att bevara, synliggöra och förmedla kulturarv i huvudsak den norra delen av Västerbotten. Bolaget har också ett övergripande regionalt ansvar för industri- och teknikhistoria. Målet har uppfyllts genom bolagets permanenta utställningar som exempelvis Storsia.

Bolaget har också som mål att genom Museum Anna Nordlander (MAN) vara en regional mötesplats för samtidskonst och genusfrågor. Målet har uppfyllts genom MAN:s verksamhet där utställnings-, konstpedagogisk- och programverksamhet bidrar.

Utifrån ett barnperspektiv ska bolaget utveckla verksamheten för barn och unga. Målet har uppfyllts till stor del genom bolagets permanenta utställning Barnsia.

Skellefteå museum ska främja ett levande kulturarv som bevaras, används och utvecklas samt utveckla museet som besöksmål och mötesplats. Detta har till stor del uppfyllts genom bolagets permanenta utställningar men även genom olika samarbeten med övriga verksamheter på Nordanå kulturområde och i Sara kulturhus. Skellefteå museum ska även bidra till forskning och kunskapsuppbyggnad, vilket till stor uppfyllts genom samarbetet i forskarrum Nordanå.

Resultaträkning, mnkr	**2023**	**2022**
Intäkter	26,3	26,6
Kostnader för arbetskraft	-16,6	-15,5
Övriga kostnader	-9,8	-10,8
Av- och nedskrivningar	-0,7	-0,5
Rörelseresultat	**-0,8**	**-0,2**
Finansiella intäkter	0,4	0,0
Finansiella kostnader	0,0	0,0
Bokslutsdispositioner	0,4	0,2
Skatt	0,0	0,0
Årets resultat	**0,0**	**0,0**
Balansräkning, mnkr	**2023**	**2022**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	13,1	12,7
Omsättningstillgångar	2,5	3,8
Summa tillgångar	**15,6**	**16,5**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1,0	1,0
Därav årets resultat	*0,0*	*0,0*
Obeskattade reserver	2,5	3,0
Avsättningar	0,0	0,0
Långfristiga skulder	0,0	0,0
Kortfristiga skulder	12,1	12,5
S:a eget kapital & skulder	**15,6**	**16,7**
Nettoinvesteringar, mnkr	0	9
Soliditet, %	20	21
Antal årsarbetare	27	27

Viktiga händelser under året

Ny vd/museichef tillträdde den 1 oktober.

Under året har planering för att flytta bolagets magasin påbörjats. Mycket av bolagets personalresurser kommer att behöva fokusera på arbete med magasinflyttens alla delar.

Om 2022 var ett rekordår för besökare så var 2023 ett ännu bättre år. Hela 155 895 personer besökte museets verksamheter. Framgången beror fortsatt huvudsakligen på utställningen Storsia. Även särskilda verksamheter som båtmuseet på Stackgrönnan och julmarknaden förtjänar att nämnas, vardera med rätt stabila cirka 10 000 besökare årligen.

Framtida utveckling

Arbetet med magasinsflytten är ett omfattande arbete och kommer att pågå under kommande år.

Arbetet med nya Forskarrum / ny besöksupplevelse fortsätter enligt plan där arbetet med ett konkretiserat förslag påbörjades arbetas fram tillsammans med Folkrörelsearkivet och Företagsarkivet under 2023. Arbetet fortgår under 2024 med inriktningen att det nya besöksmålet står klart under 2026.

Museet upplever fortsatt allt större behov av byggnadsantikvariska och arkeologiska tjänster, vilket är en naturlig följdeffekt av att staden och regionen växer.

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 15 of 51.

TeamEngine E-Signing

20240820000294

Visit Skellefteå AB

VD Maria Broman
Ordförande Sara Keisu-Lundh

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Bolagets mål är att arbeta för en hållbar utveckling av handeln och besöksnäringen i Skellefteå. Målet har uppnåtts genom arbetet med Global destination sustainability index (GDS-index), hållbarhetsanalyser av företag (Västerbotten Experience), BID-processen, det lokala presentkortet, Handla lokalt kampanjer, m.m.

Tillsammans med andra aktörer ska bolaget bidra till att fler möten, konferenser och evenemang placeras i Skellefteå. Målet har uppnåtts bl.a. genom evenemangsstrategi-nätverket, arrangörsforum och Convention Bureau. Visit Skellefteå har en viktig roll som facilitator i detta arbete.

Visit Skellefteå har som mål att aktivt arbeta för att bolagets ekonomi ska vara i balans och att verksamheten tryggas långsiktigt samt att verksamheten bedrivs på ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart sätt. Uppnått genom finansieringsbeslut för perioden 2022-24, ökad medlemsfinansiering, nöjda medlemsföretag (enligt NKI-undersökning), medarbetare som trivs och utvecklas samt genom bolagets hållbarhetsarbete.

Viktiga händelser under året

Fortsatt att utveckla bolagets hållbarhetsarbete genom GDS-index, vilket även satt Skellefteå på kartan internationellt.

Genom det aktiva arbetet med pressbearbetning och press-resor har bolaget fortsatt att sätta Skellefteå på världskartan som besöksmål men också som
etablerings- och bostadsort.

Uppstart av EU-projekten Västerbotten Sweden och Bothnian Coastal Route, vilka varit en förutsättning för att kunna behålla medarbetare. Rekryterat världsutställningen Van Gogh Alive till Skellefteå under sommaren och genom ett samarbete med Sparbanken Nord möjliggjort för alla i årskurs 5 och 8 att se utställningen kostnadsfritt.

Uppstart av arbetet med Årets Stadskärna genom BID, en utvecklingsprocess för ökad samverkan mellan stadskärnans privata, offentliga och ideella aktörer.

Ytterligare utveckling av den internationella inflyttar-kampanjen "Change your life", som genomförs i samarbete Skellefteå kommun, med konceptet "Skellefteå is calling. Inlett samarbete med Northvolt och Minddig.

Framtida utveckling

Bolaget ser ekonomiska utmaningar framåt. Inför 2024 minskas personalstyrkan med en medarbetare för att öka flexibiliteten i en snabbt föränderlig värld. Det kommer att bli avgörande med fortsatt verksamhetsbidrag för 2025-2027 för att kunna klara av att bedriva verksamheten på ett bra sätt och fortsätta skapa mervärden för platsen Skellefteå och för besöksnäringens företag.

Resultaträkning, mnkr	**2023**	**2022**
Intäkter	15,8	14,7
Kostnader för arbetskraft	-8,3	-6,9
Övriga kostnader	-7,4	-7,4
Av- och nedskrivningar	0,0	0,0
Rörelseresultat	**0,1**	**0,4**
Finansiella intäkter	0,0	0,0
Finansiella kostnader	0,0	0,0
Bokslutsdispositioner	0,0	-0,1
Skatt	0,0	-0,1
Årets resultat	**0,1**	**0,2**
Balansräkning, mnkr	**2023**	**2022**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	0,1	0,1
Omsättningstillgångar	10,2	11,0
Summa tillgångar	**10,3**	**11,1**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1,1	1,0
Därav årets resultat	*0,1*	*0,2*
Obeskattade reserver	0,3	0,2
Avsättningar	0,0	0,0
Långfristiga skulder	0,0	0,0
Kortfristiga skulder	8,9	9,9
S:a eget kapital & skulder	**10,3**	**11,1**
Nettoinvesteringar, mnkr	0	0
Soliditet, %	12	11
Antal årsarbetare	11	10

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 16 of 51.

TeamEngine E-Signing

20240820000295

SKELLEFTEÅ STADSHUS AB – FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Flerårsöversikt (Mnkr)					
Koncernen	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	7 623	8 428	6 341	4 292	5 328
Resultat efter finansiella poster	838	1 224	2 098	-259	632
Balansomslutning	28 011	28 164	24 465	22 751	22 989
Investeringar	2 137	2 152	2 036	1 231	1 904
Eget kapital	14 996	14 765	13 953	11 889	12 141
Soliditet %	53	52	57	52	53
Medeltalet anställda	1 165	1 108	1 054	1 011	958

Moderbolaget	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	12	10	9	8	5
Resultat efter finansiella poster	365	129	65	53	109
Balansomslutning	17 151	15 408	15 599	17 462	17 034
Investeringar	0	0	0	0	0
Eget kapital	9 996	9 952	9 934	9 957	9 984
Soliditet %	58	65	64	57	59
Medeltalet anställda	0	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

Koncernen	**Aktie-kapital**	**Annat eget kapital inkl. årets resultat**	**Minoritets-intresse**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	401 050	13 551 028	1 415	**13 953 493**
Utdelning		-136 973		-136 973
Omräkning finansiell leasing		-7 428		-7 428
Omräkningsdifferens		1 265		1 265
Årets resultat		954 733	-43	954 690
Belopp vid årets utgång	**401 050**	**14 362 625**	**1 372**	**14 765 047**
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	401 050	14 362 625	1 372	**14 765 047**
Utdelning		-360 000		-360 000
Omräkningsdifferens		-313	-2	-315
Årets resultat		591 820	-140	591 680
Belopp vid årets utgång	**401 050**	**14 594 132**	**1 230**	**14 996 412**

Moderbolaget	**Aktie-kapital**	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	401 050	1	9 395 888	154 807	**9 951 747**
Disposition enligt beslut årsstämma:			154 807	-154 807	0
Utdelning			-360 000		-360 000
Årets resultat				403 979	403 979
Belopp vid årets utgång	**401 050**	**1**	**9 190 696**	**403 979**	**9 995 726**

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 17 of 51.

TeamEngine E-Signing

20240820000296

SKELLEFTEÅ STADSHUS AB – FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 190 695 915
årets vinst	403 978 703
	9 594 674 618
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	30 000 000
i ny räkning överföres	9 564 674 618
	9 594 674 618

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

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 18 of 51.

TeamEngine E-Signing

20240820000297

Koncernens Resultaträkning

Tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	5	7 623 188	8 428 017
Aktiverat arbete för egen räkning		44 954	44 242
Övriga rörelseintäkter		147 280	127 895
		7 815 422	**8 600 154**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-3 808 707	-3 973 593
Övriga externa kostnader	6, 7	-1 380 644	-1 682 255
Personalkostnader	8	-980 785	-877 490
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-609 304	-694 841
Resultat från intresseföretag		-54 775	-26 448
Övriga rörelsekostnader		-5 978	-9 783
		-6 840 193	**-7 264 410**
Rörelseresultat		**975 229**	**1 335 744**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-2 977	-27 923
Resultat från andelar i intresseföretag	10	0	615
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		12 873	9 605
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 129	11 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 717	-105 260
		-137 692	**-111 750**
Resultat efter finansiella poster		**837 536**	**1 223 994**
Resultat före skatt		**837 536**	**1 223 994**
Skatt på årets resultat	11	-245 857	-269 304
Årets resultat		**591 680**	**954 690**
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		591 820	954 733
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-140	-43

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 19 of 51.

TeamEngine E-Signing

20240820000298

Koncernens Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	12	14 189	2 383
Koncessioner och liknande rättigheter	13	224 422	229 974
Goodwill	14	22 995	22 923
		261 606	**255 280**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15	13 722 045	13 330 687
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	6 748 169	6 224 053
Inventarier, verktyg och installationer	17	449 265	452 565
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	2 560 317	1 825 892
		23 479 796	**21 833 197**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	19, 20	136 556	147 196
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	535 886	519 992
Andra långfristiga fordringar	22	1 041 519	1 998 328
		1 713 961	**2 665 516**
Summa anläggningstillgångar		**25 455 363**	**24 753 993**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		286 546	286 505
Färdiga varor och handelsvaror		28	33
		286 574	**286 538**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		462 383	423 073
Fordringar hos Skellefteå kommun		161 829	0
Övriga fordringar		425 941	235 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	828 189	1 530 187
		1 878 342	**2 188 632**
Kassa och bank	24, 37	390 821	935 269
Summa omsättningstillgångar		**2 555 737**	**3 410 439**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 011 100**	**28 164 432**

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 20 of 51.

20240820000299

Koncernens Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	25		
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		401 050	401 050
Annat eget kapital inklusive årets resultat		14 594 132	14 362 625
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**14 995 182**	**14 763 675**
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		1 230	1 372
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset		**1 230**	**1 372**
Summa eget kapital		**14 996 412**	**14 765 047**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	26	38 469	39 500
Uppskjuten skatteskuld	26	2 275 901	2 183 376
Övriga avsättningar	26	420 827	321 349
		2 735 197	**2 544 225**
Långfristiga skulder	27		
Skulder till kreditinstitut		5 800 000	4 150 000
Skulder till intresseföretag		18 083	15 774
Övriga skulder		1 344 464	2 037 867
		7 162 547	**6 203 641**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	1 150 000	1 150 000
Förskott från kunder		21 021	4 828
Leverantörsskulder		462 627	369 770
Skulder till Skellefteå kommun		0	560 520
Aktuella skatteskulder		414 920	296 556
Övriga skulder		430 717	1 450 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	637 659	819 094
		3 116 944	**4 651 519**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 011 100**	**28 164 432**

TeamEngine E-Signing

20240820000300

Koncernens Kassaflöde

Tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		837 536	1 236 536
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	30	612 181	685 670
Betald skatt		-142 387	-313 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 307 330**	**1 608 337**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		36	-54 867
Förändring kundfordringar		-39 310	-130 432
Förändring av kortfristiga fordringar		287 148	-709 870
Förändring leverantörsskulder		92 857	14 555
Förändring av kortfristiga skulder		-1 637 647	1 975 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**10 414**	**2 703 270**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-29 278	-143
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 068 283	-1 834 330
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2 428	43 919
Likvid förändring innehav dotterföretag		-2 946	-9 602
Likvid förändring innehav intresseföretag		10 640	-39 119
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-16 000	-9 771
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		956 809	-666 474
Förändring kortfristiga placeringar och fordringar		-15 894	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 162 524**	**-2 515 520**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån och förändring av limit		2 800 000	1 400 000
Amortering av lån		-1 150 000	-1 300 000
Utbetald utdelning		-360 000	-136 972
Förändring av övriga långfristiga skulder		-682 338	847 957
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**607 662**	**810 985**
Årets kassaflöde		**-544 448**	**998 735**
Likvida medel vid årets början	24		
Likvida medel vid årets början		935 269	636 534
Checkräkningskredit		700 000	500 000
Likvida medel vid årets slut	24		
Likvida medel vid årets slut		390 821	935 269
Checkräkningskredit		700 000	700 000

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 22 of 51.

TeamEngine E-Signing

20240820003041

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5, 31	11 808	10 249
		11 808	**10 249**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-11 513	-10 761
Personalkostnader	8	-442	-398
		-11 955	**-11 159**
Rörelseresultat	31	**-147**	**-910**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	360 000	136 973
Resultat från andelar i intresseföretag	10	0	615
Ränteintäkter dotterföretag		136 188	52 641
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 210	9 007
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 550	-69 702
		364 848	**129 534**
Resultat efter finansiella poster		**364 701**	**128 624**
Bokslutsdispositioner	32	50 690	30 650
Resultat före skatt		**415 391**	**159 274**
Skatt på årets resultat	11	-11 412	-4 467
Årets resultat		**403 979**	**154 807**

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 23 of 51.

20240820000302

Moderbolagets Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	33, 34	10 135 566	10 135 541
Fordringar hos koncernföretag	35	6 451 908	4 224 156
Andelar i intresseföretag	19, 20	1 649	1 649
		16 589 123	**14 361 346**
Summa anläggningstillgångar		**16 589 123**	**14 361 346**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		180 255	122 832
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		35	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33	0
		180 323	**122 832**
Kassa och bank	24,37	381 151	924 269
Summa omsättningstillgångar		**561 474**	**1 047 101**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 150 597**	**15 408 447**

20240820000303

Moderbolagets Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	25, 36		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		401 050	401 050
Reservfond		1	1
		401 051	**401 051**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		9 190 696	9 395 889
Årets resultat		403 979	154 807
		9 594 675	**9 550 696**
Summa eget kapital		**9 995 726**	**9 951 747**
Långfristiga skulder	27		
Skulder till kreditinstitut		5 800 000	4 150 000
Skulder till intresseföretag		18 266	19 273
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		18 083	0
Summa långfristiga skulder		**5 836 349**	**4 169 273**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	1 150 000	1 150 000
Leverantörsskulder		150	62
Skulder till koncernföretag		128 956	88 949
Skulder till intresseföretag		0	15 774
Skulder till Skellefteå kommun		3 280	2 402
Aktuella skatteskulder		9 524	5 375
Övriga skulder		907	1 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	25 705	23 576
		1 318 552	**1 287 427**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 150 597**	**15 408 447**

20240820000504

Moderbolagets Kassaflöde

Tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		364 701	128 624
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	0	0
Betald skatt		-7 263	-233
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**357 438**	**128 391**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 784	-75 218
Förändring av leverantörsskulder		0	27
Förändring av kortfristiga skulder		-13 083	-79 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**347 139**	**-26 614**
Investeringsverksamheten			
Förändring av koncernfordringar		0	1 007 035
Likvida förändringar i dotterföretag		-25	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-25**	**1 007 035**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån och förändring av limit		2 800 000	1 435 047
Amortering av lån		-1 150 000	-1 300 000
Utbetald utdelning		-360 000	-136 972
Erhållna koncernbidrag		180 000	30 650
Lämnade koncernbidrag		-129 310	0
Förändring av övriga långfristiga skulder		17 076	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-890 232**	**28 725**
Årets kassaflöde		**-543 118**	**1 009 146**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	24	924 269	615 123
Checkräkningskredit		700 000	500 000
Likvida medel vid årets slut	24		
Likvida medel vid årets slut		381 151	924 269
Checkräkningskredit		700 000	700 000

TeamEngine E-Signing

20240820000305

Noter, tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Efter utredning om koncernens underlag för finansiell leasing har redovisning skett för hyresavtal som klassificerats som finansiell leasing. Redovisning av finansiell leasing avser hyresavtal som ingicks under år 2021 Omräkning har skett under år 2023 med förändring av jämförelseåret 2022.

I resultaträkning för jämförelseåret 2022 har redovisning förändrats med tillkommande avskrivningar (21 mnkr) och räntekostnad (36 mnkr) samt en skillnad mot erlagd hyra om 12,5 mnkr som minskat resultatet för föregående år. Balansräkningen för år 2022 har förändrats med ökat värde för byggnad och mark med 1016 mnkr och motsvarande långfristig skuld 1 036 mnkr. Skillnad mellan tillgångar och skulder på grund av omräkningen har redovisat mot eget kapital med -20 mnkr, varav -7,5 mnkr avser år 2021.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar verksamheten i moderföretaget och samtliga dotterföretag fram till och med 31 december 2023. Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden innebärande att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder.

Genom en förvärvsanalys i anslutning till rörelseförvärvet fastställs anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen samt det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar, övertagna skulder och ansvarsförbindelser. Uppskjuten skatt beaktas vid skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på alla poster utom goodwill. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för dotterföretagsaktierna och det verkliga värdet av förvärvade tillgångar, övertagna skulder och ansvarsförbindelser utgör goodwill eller, om beloppet är negativt, negativ goodwill. Värdet av minoritetens andel läggs till anskaffningsvärdet. Minoritetsintressen värderas med utgångspunkt från anskaffningsvärdet för aktierna.

Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och till och med avyttringstidspunkten.

Förvärv och avyttringar av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital. Belopp som redovisas för dotterföretag har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisningsprinciper.

Intresseföretag

Vid förvärv av intresseföretag upprättas en förvärvsanalys på samma sätt som vid förvärv av dotterföretag.

Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden från och med den tidpunkt då det betydande inflytandet erhålls till dess att det upphör. Kapitalandelsmetoden innebär att koncernens andel av intresseföretagets resultat efter skatt redovisas på egen rad inom rörelseresultatet. Detta belopp justerar koncernens redovisade värde på andelarna i intresseföretaget.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar, skulder, intäkter, kostnader, vinster och förluster som uppkommit genom transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet vid upprättande av koncernredovisningen.

Vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag och joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Förluster elimineras på samma sätt som vinster men betraktas som en nedskrivningsindikation

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 27 of 51.

TeamEngine E-Signing

20240820003306

Resultaträkning

Intäktsredovisning

Nettoomsättningen omfattar försäljningsintäkter från kärnverksamheten, det vill säga produktion, försäljning och distribution av el, värme och kyla, elhandel, anslutningsavgifter, transportintäkter samt andra intäkter såsom entreprenadavtal och fastighetsförvaltning.

Belopp som erhålls för annans räkning ingår inte i koncernens intäkter. I de fall varor och tjänster byts mot likartade varor och tjänster redovisas ingen intäkt. Samtliga intäkter värderas till det belopp som influtit eller beräknas inflyta, det vill säga med hänsyn till rabatter och efter avdrag för moms och energiskatter, och redovisas i posten Nettoomsättning.

Försäljning och distribution av energi

Energiförsäljning intäktsredovisas vid leveranstidpunkten.

Anslutningsavgifter till vindkraftsparker

Koncernen har ett ej tidsbegränsat åtagande att underhålla och vid behov ersätta investeringar i anslutningar. Koncernen intäktsför anslutningsavgifter över intäktsgenererande tillgångars beräknade nyttjandeperiod som uppgår till 25 år. Periodiserade anslutningsavgifter ingår i posten övriga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 29).

Tjänste- och entreprenaduppdrag

Tjänste- och entreprenaduppdrag redovisas enligt principen om successiv vinstavräkning, dvs. att intäkter och kostnader redovisas i förhållande till projektets färdigställandegrad. Färdigställandegraden fastställs genom en jämförelse mellan beräknade och faktiska utgifter på balansdagen. Befarade förluster redovisas omedelbart.

Elcertifikat

Intäkter av elcertifikat som tilldelats från Svenska Kraftnät genom egen produktion redovisas i den månad som produktion sker. Elcertifikat värderas till elcertifikatets verkliga värde för produktionsmånaden och ingår i posten Nettoomsättning. Tilldelade certifikat värderas till marknadspris för produktionsmånaden.

Utsläppsrätter

Intäkter från utsläppsrätter redovisas i takt med att tilldelning görs. Utsläppsrätter värderas till verkligt värde vid tilldelningstidpunkten.

Ursprungsgarantier

Intäkter av ursprungsgarantier redovisas i den månad som produktion sker och värderas till verkligt värde för produktionsmånaden.

Handelsvaror

Intäktsredovisning av handelsvaror görs vid leverans till kund och efter kundens accept.

Hyresintäkter

Koncernen erhåller hyresintäkter från operationella leasingavtal rörande koncernens förvaltningsfastigheter. Hyresintäkterna intäktsredovisas linjärt över leasingperioden. Tillgångar som hyrs ut enligt operationella leasingavtal kvarstår i koncernen såsom materiella anläggningstillgångar eftersom rättigheter och skyldigheter kvarstår hos koncernen. Dessa tillgångar värderas på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.

Portföljförvaltning

Koncernen bedriver aktiv handel med elderivat. Denna redovisas i resultaträkningen i takt med att affärer avslutas.

Försäkringsersättningar

Vid driftstopp, skador etcetera som helt eller delvis täcks av försäkringsersättning redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäkringsersättningar redovisas i posten *Övriga rörelseintäkter.*

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 28 of 51.

20240820000307

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektivräntemetoden.

Erhållna utdelningar

Intäkter från utdelningar redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag intäktsredovisas när koncernen har uppfyllt de villkor som är förknippade med bidraget och det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas. Bidrag som koncernen erhållit men där alla villkor ännu inte är uppfyllda redovisas som skuld.

Bidrag som erhållits för förvärv av en anläggningstillgång reducerar anläggningstillgångens redovisade anskaffningsvärde. Övriga offentliga bidrag redovisas i posten *Övriga rörelseintäkter.*

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till sina anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, varken legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Leasing

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och fördelarna som är förknippade med ägande i allt väsentligt är överförda till leasetagaren. Övriga leasingavtal är operationella leasingavtal. Klassificering av leasingavtal görs vid leasingavtalets ingående. Rättigheter och skyldigheter enligt finansiella leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisas i koncernredovisningen som tillgång och skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden redovisas vid första redovisningstillfället till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Leasade tillgångar skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Förpliktelsen enligt finansiella leasingavtal redovisas som lång- respektive kortfristig skuld. Betalningar av minimileaseavgifter redovisas som ränta och amortering av skulderna. Minimileaseavgifter enligt finansiella leasingavtal fördelas mellan leasingkostnad och amortering på den utestående skulden. Räntekostnaden fördelas över leasingperioden så att varje räkenskapsår belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive räkenskapsår redovisade skulden. Variabla avgifter kostnadsförs under det räkenskapsår som de uppkommer. Minimileaseavgifter enligt operationella leasingavtal där koncernen är leasetagare kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Tillgångar som hyrs ut enligt operationella leasingavtal kvarstår i koncernen som materiella anläggningstillgångar eftersom rättigheter och skyldigheter enligt leasingavtalen kvarstår hos koncernen. Dessa tillgångar värderas på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande resultatposter.*

Avskrivningar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas eller komponenternas bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningen beräknas på det avskrivningsbara beloppet vilket i de allra flesta fall utgörs av till-gångens anskaffningsvärde. I ett fåtal fall tas hänsyn till ett beräknat restvärde.

Mark och fallrätter har inte någon begränsad nyttjandeperiod och skrivs därför inte av.

20240820003038

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Balanserade utvecklingsutgifter	5 år
Förvärvade kundvärden	5 år
Goodwill	5-10 år
Byggnadsstomme	50-100 år
Tak	20-40 år
Fasad	30-100 år
Fönster	50 år
El i fastigheter	30-50 år
Övriga fastighetskomponenter	15-30 år
Markanläggningar	20-25 år
Vattenkraftsdammar	50-100 år
Primärmaskineri i kraftstationer	40 år
Kringutrustning till elproduktionsanläggningar	5-30 år
Värmeanläggningar	10-30 år
Lokal- och regionnät samt lokal- och regionnätstationer	40 år
Optokabelnät	25 år
Mottagnings- och fördelningsstationer	40 år
Vindkraftsanläggningar	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år
Bussar och övriga fordon	8-10 år

Nedskrivningar

Nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar

Allmänna principer

Per balansdagen bedöms om det föreligger en indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs.

Nedskrivningsprövningen görs per varje enskild tillgång med ett oberoende flöde av inbetalningar. Vid behov behöver tillgångarna grupperas ihop till kassagenererande enheter för att identifiera inbetalningar som i allt väsentligt är oberoende av andra tillgångar eller grupper av tillgångar. Nedskrivningsprövning görs i dessa fall för hela den kassagenerande enheten. En nedskrivning redovisas när en tillgång eller en kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. Nedskrivningen belastar resultaträkningen.

Nedskrivningar av tillgångar i en kassagenererande enhet fördelas i första hand på goodwill. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten.

Beräkning av återvinningsvärdet

Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor före skatt som återspeglar aktuella, marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och den risk som är förknippad med den specifika tillgången eller den kassagenerande enheten. Beräkningen gör per tillgång eller kassagenererande enhet.

Återföring av nedskrivningar

Nedskrivningar av andra immateriella och materiella anläggningstillgångar än goodwill återförs om skälen som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

20240827000309

Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar

Allmänna principer

Per varje balansdag görs en bedömning av om det finns någon indikation på att en eller flera finansiella anläggningstillgångar har minskat i värde. Om en sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde, se ovan.

Återföring av nedskrivning

Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar återförs om de skäl som låg till grund för nedskrivningen har förändrats.

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Balansräkning

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Immateriell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången.

Vid egen upparbetat immateriell anläggningstillgång tillämpas aktiveringsmodellen. Detta innebär att utgifter som uppstår under forskningsfasen redovisas som kostnader när de uppkommer och utgifter som uppstår under utvecklingsfasen redovisas som en tillgång under förutsättningen att alla kraven enligt K3 18.12 är uppfyllda.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången sannolikt kommer att tillfalla koncernen och anskaffningsvärdet kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar.

Anskaffningsvärde

I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och utgifter som är direkt hänförbara till inköpet och syftar till att bringa tillgången på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med företagsledningens avsikt med förvärvet. Som direkt hänförbara utgifter hänförs utgifter för leverans, hantering, installation och montering, lagfarter samt konsulttjänster. Anskaffningsvärdet reduceras med offentliga bidrag som erhållits för förvärv av anläggningstillgångar.

Anskaffningsvärdet för vindkraftverk och andra anläggningstillgångar med krav på återställande eller liknande inkluderar i koncernen en beräknad avsättning för återställande av hyrd mark samt nedmontering och bortforsling av vindkraftverk. Aktiverat belopp utgörs av nuvärdet av den uppskattade utgiften för återställande, nedmontering och bortforsling. Motsvarande belopp redovisas som avsättning.

I juridisk person inkluderas inte beräknade utgifter för nedmontering, bortforsling och återställande av mark i anskaffningsvärdet till följd av kopplingen mellan redovisning och beskattning.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter aktiveras endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utbyte av komponenter räknas in i tillgångens redovisade värde. Om inte kostnadsförs utgifter under det räkenskapsår som de uppkommer.

Reparationer och underhåll kostnadsförs löpande.

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 31 of 51.

20240820005310

Förvaltningsfastigheter

I materiella anläggningstillgångar ingår även koncernens förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för av- och nedskrivningar.

Elcertifikat, utsläppsrätter och ursprungsgarantier

Elcertifikat, utsläppsrätter och ursprungsgarantier värderas till verkligt värde vid produktionstillfället (elcertifikat och ursprungsgarantier) eller tilldelning (utsläppsrätter).

Elcertifikat som utgör kortfristiga innehav ingår i posten Övriga fordringar och värderas till marknadsvärde.

Ursprungsgarantier ingår i posten Övriga fordringar och värderas till marknadsvärde.

Utsläppsrätter redovisas under posten Varulager och värderas till marknadsvärde.

Finansiella instrument

Allmänna principer

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde vilket motsvarar instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsenliga villkor. Kundfordringar redovisas när faktura har skickats till kund. Skuld tas upp när motparten har utfört sin prestation och koncernen därmed har en avtalsenlig skyldighet att betala även om faktura inte har erhållits. Leverantörsskulder redovisas när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när koncernen förlorar kontrollen över rättigheterna. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Övervägande del av finansiella tillgångar och skulder tas bort från balansräkningen genom erhållande eller erläggande av betalning.

Kundfordringar och liknande fordringar

Kundfordringar värderas till det värde som beräknas inflyta, det vill säga med avdrag för osäkra fordringar. Nedskrivning av kundfordringar redovisas i posten *Övriga externa kostnader*.

Finansiella skulder

Samtliga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga det förväntade kassaflödet diskonterat med den effektivränta som beräknades vid anskaffningstillfället. Det innebär att leverantörsskulder som har kort förväntad löptid värderas till nominellt belopp.

Derivatinstrument

Koncernen använder olika typer av derivatinstrument (terminer, optioner och swappar) för att säkra olika finansiella risker och då framförallt valutarisker, råvaruprisrisker och ränterisker. Här ingår inte energiderivat som förväntas regleras med leverans av el och annan energi.

Derivatinstrument värderas enligt lägsta värdets princip. Derivatinstrument med negativt värde värderas till det belopp som för koncernen är mest förmånligt om förpliktelsen regleras eller överlåts på balansdagen.

Energiderivat

Alla köp av energiderivat som görs i prissäkringssyfte, antingen för produktion eller för försäljning till slutkund redovisas i samband med att kontraktet går i leverans och påverkar därmed enbart inköpspriset på den volym energi som säkrats. Dessa energiderivat utgör således finansiella instrument.

Varulager

Varulager värderas enligt lägsta värdets princip, dvs. till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet utgörs av inköpspris och utgifter direkt hänförliga till inköpet.

20240820005111

Nettoförsäljningsvärdet utgörs av det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten med avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Lager av reservdelar avsedda för installation i bolagets anläggningar klassificeras som pågående nyanläggning. Anskaffningsvärdet har fastställts genom tillämpning av först-in, först-ut-metoden (FIFU). Råvaror och köpta hel- och halvfabrikat värderas till anskaffningsvärdet.

Egentillverkade lagertillgångar värderas till tillverkningskostnad med tillägg för skälig andel av indirekta kostnader.

Energiderivat

Alla köp av energiderivat som görs i prissäkringssyfte, antingen för produktion eller för försäljning till slutkund redovisas i samband med att kontraktet går i leverans och påverkar därmed enbart inköpspriset på den volym energi som säkrats. Dessa energiderivat utgör således finansiella instrument.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Monetära fordringar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. Valutakursvinster och förluster redovisas i posterna *Övriga rörelseintäkter* och *Övriga rörelsekostnader*. Övriga valutakursvinster och förluster redovisas under rubriken *Resultat från finansiella poster*.

När en fordran eller skuld har terminssäkrats och denna säkring uppfyller kraven för säkringsredovisning värderas fordran eller skulden till terminskursen vid säkringstillfället, se Säkringsredovisning nedan.

Inkomstskatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuella skattefordringar och skatteskulder samt uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell 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. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller per balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnaden mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Uppskjuten skatt redovisas inte på temporära skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill. Förändringar i uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran redovisas i resultaträkningen om inte förändringen är hänförlig till en post som redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran värderas enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas per varje balansdag för att återspegla aktuell bedömning av framtida skattemässiga resultat.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Om effekten av när i tiden betalningen sker är väsentlig redovisas avsättningen till nuvärdet av de framtida betalningar som krävs för att reglera förpliktelsen.

20240820003127

Diskonteringsräntan utgörs av den räntesats som före skatt avspeglar aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med framtida betalningar till den del riskerna inte beaktas genom att justeringar gjorts vid bedömningen av de framtida betalningarna.

Avsättningen tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för.

Eventuell gottgörelse som koncernen är så gott som säker på att kunna erhålla av en extern part avseende förpliktelsen redovisas som en separat tillgång. Denna tillgång kan dock inte överstiga beloppet för den hänförliga avsättningen.

Avsättningen prövas per varje balansdag och justeringar av avsättningen redovisas i resultaträkningen.

Förändringar i avsättningen för återställande, nedmontering och bortforsling som beror på förändringar av den uppskattade utgiften avseende utflöde av resurser eller diskonteringsräntan förändrar tillgångens anskaffningsvärde.

Till följd av skatterätten byggs avsättningen för återställande av mark avseende vindkraftsparker successivt upp över tillgångens nyttjandeperiod i juridisk person. Därmed ingår inte heller dessa i anskaffningsvärdet för materiell anläggningstillgång.

Skulder

Skulder för elcertifikat, utsläppsrätter och ursprungsgarantier.

Skulder uppkommer i takt med försäljning (elcertifikat och ursprungsgarantier) och utsläpp (utsläppsrätter) och värderas till samma värde som tilldelade och anskaffade rättigheter. Här tas även hänsyn till avtal om framtida leverans av rättigheter och möjligheten till reglering av elcertifikat genom betalning av kvotpliktsavgift.

Skulder för elcertifikat, utsläppsrätter och ursprungsgarantier redovisas som en övrig kortfristig skuld.

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 säkringsredovisningen 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. Säkringsredovisningen upphör när säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in samt när säkringen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

I moderbolaget utgörs säkringsinstrument av ränteswapavtal i syfte att åstadkomma fast ränta på rörlig upplåning. Totalt säkrad volym uppgår till 830 mnkr och dess totala marknadsvärde beräknas till 11 mnkr.

Inom Skellefteå Kraft AB säkras delar av elhandelsverksamheten via derivat.

Kassaflödessäkringar

Kassaflödessäkringar används huvudsakligen när valutaterminer används för säkring av valutarisk i framtida inköp och försäljning i utländsk valuta.

Så länge som säkringsrelationen är effektiv sker ingen redovisning av derivatinstrumentet. Värdeförändringarna på terminerna redovisas i samma period som det prognosticerade flödet uppstår. Ineffektiv del redovisas löpande i den mån det utgör ett förlustkontrakt.

Säkringar av verkligt värde

Säkringar av verkligt värde tillämpas huvudsakligen för kundfordringar och leverantörsskulder i utländsk valuta.

Den säkrade posten värderas till terminskurs. Samtliga säkrade poster värderas till säkrad kurs så länge som kraven för säkringsredovisning är uppfyllda.

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 34 of 51.

20240820003513

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har upptagits till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

Övriga skulder och avsättningar värderas till det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Statliga stöd

Erhållna statliga stöd som avser bidrag till anläggnings-tillgångar reducerar tillgångens anskaffningsvärde. Undantagsvis erhålls bidrag för att täcka rörelsens kostnader. Dylika stöd redovisas i resultaträkningen bland övriga intäkter. Ansvarsförbindelser förknippade med statliga stöd framgår av not 4.

Övriga avsättningar

Avsättningar är upptagna till de belopp som beräknas bli likviderade. Osäkerhet råder beträffande avsättningarnas förfallotid.

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av års- och koncernredovisning 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 års- och koncernredovisning. 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 ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår. Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

Avsättning för återställande

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Om effekten av när i tiden betalningen sker är väsentlig redovisas avsättningen till nuvärdet av de framtida betalningar som krävs för att reglera förpliktelsen. Diskonteringsräntan utgörs av den räntesats som före skatt avspeglar aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med framtida betalningar till den del riskerna inte beaktas genom att justeringar gjorts vid bedömningen av de framtida betalningarna.

Avsättningen tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för.

Eventuell gottgörelse som koncernen är så gott som säker på att kunna erhålla av en extern part avseende förpliktelsen redovisas som en separat tillgång. Denna tillgång kan dock inte överstiga beloppet för den hänförliga avsättningen.

Avsättningen prövas per varje balansdag och justeringar av avsättningen redovisas i resultaträkningen. Förändringar i avsättningen för återställande, nedmontering och bortforsling som beror på förändringar av den uppskattade utgiften avseende utflöde av resurser eller diskonteringsräntan förändrar tillgångens anskaffningsvärde.

Till följd av skatterätten byggs avsättningen för återställande av mark avseendevindkraftsparker successivt upp över tillgångens nyttjandeperiod i juridisk person. Därmed ingår inte heller dessa i anskaffningsvärdet för materiell anläggningstillgång

20240820003114

Prövning av nedskrivningsbehov för immateriella och materiella anläggningstillgångar

Koncernen har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende immateriella och materiella anläggningstillgångar. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs i koncernens *Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper*. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärden eller verkligt värde minus försäljningskostnader.

För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och andra adekvata antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Koncernen redovisar i sin balansräkning uppskjutna skattefordringar och skulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder och motsvarande skattemässiga värden. Uppskattningarna inkluderar även att skattelagar och skattesatser kommer att vara oförändrade samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

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

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen

Inga väsentliga händelser eller har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 3 Uppgifter om ägare

Koncernen
Skellefteå Stadshus koncernen ingår in Skellefteå kommuns (org.nr 212000-2643) sammanställda redovisning

Moderbolaget
Skellefteå Stadshus AB ägs till 100 % av Skellefteå kommun org.nr 212000-2643

Not 4 Eventualförpliktelser

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Forsmark, kärnavfallsfonden	447 927	448 011
Garantiförbindelser i dotterbolag	1 300	1 300
Villkorade näringsbidrag IT-projekt	150 606	106 300
Borgen till förmån för intresseföretag	220 875	225 625
SVAFO kärnavfallsfond	17 365	17 405
Framtida efterbehandlingskostnader vindkraftparker	229 697	141 205
Vattenkraftens Miljöfond	397 842	400 394
SKB AB	12 649	12 686
Övriga eventualförpliktelser	7 437	6 350
	1 485 698	**1 359 276**

TeamEngine E-Signing

20240820003115

Not 5 Nettoomsättningens fördelning

Koncernen

Nettoomsättningen per rörelsegren	**2023**	**2022**
Elförsörjning	5 379 098	6 277 596
Elnät	584 674	594 286
Värme	483 495	446 878
Fibernät	106 675	102 356
Fastigheter	646 685	529 204
Transport	218 111	241 020
Erhållna bidrag	23 204	38 353
Övriga	181 246	198 324
	7 623 188	**8 428 017**

Moderbolaget

Nettoomsättningen per rörelsegren	**2023**	**2022**
Övriga	11 808	10 249
	11 808	**10 249**

Not 6 Arvode till revisorer

Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	**2022**
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	1 630	1 692
Övriga tjänster	476	414
Sakkunnigt biträde till lekmannarevisorer	396	420
	2 502	**2 526**
KPMG		
Revisionsuppdrag	72	0
Sakkunnigt biträde till lekmannarevisorer	41	0
	113	**0**

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	**2022**
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	87	77
Övriga tjänster	0	13
Sakkunnigt biträde till lekmannarevisorer	40	40
	127	**130**

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 37 of 51.

TeamEngine E-Signing

20240820003316

Not 7 Leasing, leasingtagaren

Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 35 572 tkr (38 678 tkr).

Not 8 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	381	352
Män	784	756
	1 165	**1 108**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	15 808	14 585
Övriga anställda	616 316	553 999
	632 124	**568 584**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	4 240	4 099
Pensionskostnader för övriga anställda	77 946	77 667
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	200 305	180 457
	282 941	**262 223**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**914 615**	**830 807**

I dotterbolagen finns avtal med VD där i vissa fall överenskommelse ingår avseende avgångsvederlag upp till 12 månader vid uppsägning från företagets sida. Uppsägningstid från den verkställande direktörens sida uppgår i förekommande fall upp till 6 månader

Moderbolaget
Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

Koncernen

	2023	2022
Resultat vid avyttring aktier i koncernföretag	-2 977	-27 923
	-2 977	**-27 923**

Moderbolaget

	2023	2022
Utdelning	360 000	136 973
	360 000	**136 973**

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag

Koncernen

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	0	615
	0	**615**

Moderbolaget

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	0	615
	0	**615**

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 38 of 51.

TeamEngine E-Signing

20240820003117

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-166 289	-323 867
Justering avseende tidigare år	0	-331
Förändring av uppskjuten skatt	-79 568	54 894
Totalt redovisad skatt	**-245 857**	**-269 304**

Avstämning av effektiv skatt

	2023 Belopp	2022 Belopp
Redovisat resultat före skatt	837 536	1 236 536
Skatt enligt gällande skattesats	-172 532	-254 739
Ej avdragsgilla kostnader	-17 141	-9 041
Ej avdragsgill räntekostnad	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	67 134	-96 014
Skillnad bokförda och skattemässiga avskrivningar	-2 093	-749
Skillnad mellan skattemässigt och bokförda investeringar fastighet	7 522	8 053
Skillnad mellan skattemässig och bokförd försäljning fastighet	-83	250
Försäljning aktier i koncernföretag	0	0
Årets nedskrivningar	-3 427	0
Återförda nedskrivningar	8 892	7 498
Förändring uppskjuten skatt avseende övervärden	-81 630	52 311
Förändringar temporära skillnader	0	0
Justering skatt tidigare år	-52 608	-331
Nyttjat underskottsavdrag	-15	-153
Skattereduktion investeringar i anläggningstillgångar		25 939
Övrigt	124	-2 328
Redovisad effektiv skatt	**-245 857**	**-269 304**

Moderbolaget

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-11 412	-4 467
Totalt redovisad skatt	**-11 412**	**-4 467**

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		415 390		159 274
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-85 570	20,60	-32 811
Ej avdragsgilla kostnader		-2		0
Ej skattepliktiga intäkter		74 160		28 217
Nedskrivning av aktier och andelar		0		0
Försäljning aktier i intresseföretag		0		127
Övrigt		0		0
Redovisad effektiv skatt	**2,75**	**-11 412**	**2,80**	**-4 467**

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 39 of 51.

TeamEngine E-Signing

20240820003318

Not 12 Balanserade utvecklingsutgifter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 114	22 114
Inköp	942	0
Omklassifiseringar	16 795	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**39 851**	**22 114**
Ingående avskrivningar	-10 617	-8 017
Årets avskrivningar	-5 931	-2 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-16 548**	**-10 617**
Ingående nedskrivning	-9 114	-9 114
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-9 114**	**-9 114**
Utgående redovisat värde	**14 189**	**2 383**

Not 13 Koncessioner samt liknande rättigheter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	360 549	353 439
Inköp	859	7 110
Omklassificeringar	3 714	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**365 122**	**360 549**
Ingående avskrivningar	-130 575	-121 817
Årets avskrivningar	-10 125	-8 758
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-140 700**	**-130 575**
Utgående redovisat värde	**224 422**	**229 974**

Not 14 Goodwill och förvärvade kundvärden

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 268 054	1 268 054
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 268 054**	**1 268 054**
Ingående avskrivningar	-1 245 131	-1 224 261
Årets avskrivningar	-6 896	-20 870
Omklassificeringar	6 968	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 245 059**	**-1 245 131**
Utgående redovisat värde	**22 995**	**22 923**

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 40 of 51.

20240820005219

SKELLEFTEÅ STADSHUS AB - NOTER

Not 15 Byggnader och mark

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 352 168	15 856 183
Inköp	188 751	451 639
Försäljningar/utrangeringar	-8 179	-1 168 333
Omklassificeringar	346 823	149 126
Tillskott via förvärv	6 200	13 553
Förvärv finansiell leasing, omräkning föreg år	0	1 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 885 763**	**16 352 168**
Ingående avskrivningar och näringsbidrag	-2 867 888	-2 707 457
Försäljningar/utrangeringar	4 206	38 900
Omklassificeringar samt via förvärv	-4 837	-3 726
Årets avskrivningar	-183 864	-162 355
Avskrivning finansiell leasing, omräkning föreg år	0	-33 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 052 383**	**-2 867 888**
Ingående uppskrivningar	197 505	197 505
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**197 505**	**197 505**
Ingående nedskrivningar	-351 098	-424 055
Försäljningar/utrangeringar	3 593	42 468
Återförda nedskrivningar	45 000	37 000
Omklassificeringar	-6 335	-6 511
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-308 840**	**-351 098**
Utgående redovisat värde	**13 722 045**	**13 330 687**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	3 777 219	3 503 632
Verkligt värde	5 767 088	5 126 736

Erhållna näringsbidrag har reducerat bokfört värde ovan med 17 115 tkr (17 115 tkr). Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen med avkastningsvärden som indikerar ett marknadsvärde. Kassaflödesteorin används vid marknadsvärderingen. Modellen bygger på varje fastighets kassaflöde och använder utgående hyror och beräknat hyresbortfall, normaliserade drift- och underhållskostnader samt verklig fastighetsskatt.

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 41 of 51.

20240820000320

Not 16 Maskiner och teknisk utrustning

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 809 271	12 976 076
Inköp	261 405	248 334
Försäljningar/utrangeringar	-133 540	-184 443
Omklassificeringar	634 571	769 304
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 571 707**	**13 809 271**
Ingående avskrivningar och näringsbidrag	-6 599 123	-6 307 763
Försäljningar/utrangeringar	61 877	162 662
Omklassificeringar	-5 846	-4 097
Årets avskrivningar	-364 402	-449 925
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 907 494**	**-6 599 123**
Ingående nedskrivningar	-986 095	-992 416
Försäljningar/utrangeringar	70 039	6 321
Omklassificering från fg år	12	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-916 044**	**-986 095**
Utgående redovisat värde	**6 748 169**	**6 224 053**

Erhållna näringsbidrag har reducerat bokfört värde ovan med 346 090 tkr (341 823 tkr)

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 243 505	1 195 391
Inköp	74 441	38 125
Försäljningar/utrangeringar	-31 495	-10 464
Omklassificeringar	10 321	13 251
Tillskott genom företagsförvärv	0	7 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 296 772**	**1 243 505**
Ingående avskrivningar och näringsbidrag	-741 009	-667 611
Försäljningar/utrangeringar	27 562	9 902
Omklassificeringar	-326	-183
Årets avskrivningar	-83 803	-83 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-797 576**	**-741 009**
Ingående nedskrivningar	-49 931	-49 931
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-49 931**	**-49 931**
Utgående redovisat värde	**449 265**	**452 565**

Erhållna näringsbidrag har reducerat bokfört värde ovan med 6 176 tkr (6 176 tkr)

20240820003211

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 825 892	1 464 661
Anskaffning genom förvärv av företag	1 229	3 239
Årets anskaffningar	1 704 005	1 206 051
Försäljningar/utrangeringar	-844	-16 660
Färdigställda anläggningar/omklassificeringar	-917 067	-727 945
Näringsbidrag	-52 898	-103 454
	2 560 317	**1 825 892**

Not 19 Andelar i intresseföretag

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	650 642	637 346
Inköp	44 135	39 904
Försäljningar	-40 772	-26 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**654 005**	**650 642**
Ingående nedskrivningar	-503 446	-503 446
Återförda nedskrivningar	13 111	0
Årets nedskrivning	-27 114	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-517 449**	**-503 446**
Utgående redovisat värde	**136 556**	**147 196**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 649	1 649
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 649**	**1 649**
Utgående redovisat värde	**1 649**	**1 649**

20240820000322

Not 20 Specifikation andelar i intresseföretag

Koncernen

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Visit Skellefteå AB	49	49	490	389
Västebottensteatern AB	40	40	400	2 186
Artic Business Incubator AB	16	16	16	717
ACKRA Invest AB	50	50	160 000	32 416
AC-Net Externservice AB	20	20	31 850	4 666
AC-Net Internservice AB	24	24	245 000	1 427
Byggrätt i Norr AB	43	43	215	1 068
Charge Amps AB	30	30	20 068 997	75 082
Exeri AB	32	32	5 072	13 669
Norrlands Etanolkraft AB	49	49	29 527	0
Nordic Industry Locations AB	50	50	50 000	4 937
				136 556

	Org.nr	Säte
Visit Skellefteå AB	556645-0580	Skellefteå
Västebottensteatern AB	556214-5184	Skellefteå
Artic Business Incubator AB	556668-3198	Luleå
ACKRA Invest AB	556687-0845	Skellefteå
AC-Net Externservice AB	556538-4095	Umeå
AC-Net Internservice AB	556930-5278	Skellefteå
Byggrätt i Norr AB	556207-4859	Skellefteå
Charge Amps AB	556897-7192	Sollentuna
Exeri AB	556792-3619	Luleå
Norrlands Etanolkraft AB	556303-6986	Skellefteå
Nordic Industry Locations AB	556884-1653	Luleå

Moderbolaget

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Visit Skellefteå AB	49	49	490	49
Västerbottensteatern AB	40	40	400	1 600
				1 649

	Org.nr	Säte
Visit Skellefteå AB	556645-0580	Skellefteå
Västerbottensteatern AB	556214-5184	Skellefteå

TeamEngine E-Signing

20240820000323

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	541 123	531 697
Inköp	16 000	9 426
Försäljningar	106	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**557 017**	**541 123**
Ingående avskrivningar	-21 131	-21 131
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**-21 131**	**-21 131**
Utgående redovisat värde	**535 886**	**519 992**

Not 22 Finansiella anläggningstillgångar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 998 328	1 267 974
Tillkommande fordringar	58	730 354
Avgående fordringar	-933 695	0
Omklassificeringar	-23 172	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 041 519**	**1 998 328**
Utgående redovisat värde	**1 041 519**	**1 998 328**

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna energiintäkter	658 592	1 320 806
Upplupna kommunikationsintäkter	5 834	5 615
Förutbetalda kostnader försäkring	6 903	6 104
Upplupna intäkter för försäkringsskador	30	0
Förutbetalda kostnader kabel-TV och bredband	789	546
Förutbetald hyra	16 418	14 899
Övriga poster	139 623	182 217
	828 189	**1 530 187**

Not 24 Likvida medel

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	9 670	11 000
Tillgodohavanden på koncernkonto	381 151	924 269
	390 821	**935 269**
Checkräkningskredit	700 000	700 000
	1 090 821	**1 635 269**

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 45 of 51.

20240820000324

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Tillgodohavanden på koncernkonto	381 151	924 269
Checkräkningskredit	700 000	700 000
	1 081 151	**1 624 269**

Not 25 Antal aktier och kvotvärde

Koncernen

Namn	**Antal aktier**	**Kvot-värde**
Antal A-Aktier	401 050	401 050
	401 050	

Kvotvärde per aktie 1 000 kr

Moderbolaget

Namn	**Antal aktier**	**Kvot-värde**
Antal A-Aktier	401 050	401 050
	401 050	

Kvotvärde per aktie 1 000 kr

Not 26 Avsättningar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	39 500	40 230
Årets avsättningar	76	1 504
Under året ianspråktagna belopp	-1 107	-2 234
	38 469	**39 500**
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	2 183 376	2 236 528
Korrigeringar föregående års avsättning	22 284	0
Årets avsättningar	82 336	17 073
Uppskjuten skattefordran avseende ej nyttjat skattemässigt underskottsavdrag	-12 095	-70 225
	2 275 901	**2 183 376**
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	321 349	170 042
Årets avsättningar	107 544	183 600
Under året ianspråktagna belopp	-5 734	0
Under året återförda belopp	-2 332	-32 293
	420 827	**321 349**

Specifikation övriga avsättningar		
Återställning torvtäkter	53 527	56 893
Efterbehandling vindkraft	362 840	262 240
Garantiavsättning	216	216
Bortforsling av moduler	4 244	2 000
	420 827	**321 349**

20240820000325

Not 27 Långfristiga skulder

Koncernen
Lånen förfaller 2-5 år efter balansdagen. Lånen refinansieras vid förfall. Ingen faktisk amortering sker.

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	5 800 000	4 150 000
	5 800 000	**4 150 000**

Moderbolaget
Lånen förfaller 2-5 år efter balansdagen. Lånen refinansieras vid förfall. Ingen faktisk amortering sker.

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	5 800 000	4 150 000
	5 800 000	**4 150 000**

Not 28 Skulder till kreditinstitut

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Andel som förfaller/refinansieras inom ett år	1 150 000	1 150 000
	1 150 000	**1 150 000**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Andel som förfaller/refinansieras inom ett år	1 150 000	1 150 000
	1 150 000	**1 150 000**

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	32 727	27 362
Förutbetalda kommunikationsintäkter	2 198	3 034
Upplupna löner och semesterlöner	94 035	86 287
Upplupen särskild löneskatt på pensionskostnad'	2 053	737
Upplupna räntekostnader	31 522	23 505
Upplupna kostnader för energileveranser	89 191	430 141
Upplupna kostnader för kvotplikt elcertifikat	2 656	4 742
Upplupna kostnader för utsläppsrätter/miljöskatt	2 204	2 082
Övriga upplupna kostnader	381 073	241 204
	637 659	**819 094**

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 47 of 51.

20240820000326

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	25 638	23 505
Övriga upplupna kostnader	67	72
	25 705	**23 577**

Not 30 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar enligt plan	610 075	710 841
Resultat vid avyttring fastigheter samt aktier i dotterföretag	649	-15 867
Resultatandel intresseföretag	57 749	28 589
Återförd nedskrivning	-43 165	-37 000
Omräkningsdifferens	-149	1 351
Förändring avsättningar	2 289	-751
Övriga justeringar	-15 312	-1 493
	612 181	**685 670**

Not 31 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Moderbolaget

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	4,97 %	18,50 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %	100,00 %

Not 32 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	180 000	120 000
Lämnade koncernbidrag	-129 310	-89 350
	50 690	**30 650**

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 48 of 51.

20240820005727

Not 33 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 197 741	10 197 741
Inköp	25	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 197 766**	**10 197 741**
Ingående nedskrivningar	-62 200	-62 200
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-62 200**	**-62 200**
Utgående redovisat värde	**10 135 566**	**10 135 541**

Not 34 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde 231231	Bokfört värde 221231
Skellefteboställder AB (koncern)	100	100	60 000	220 000	220 000
Skellefteå buss AB (koncern)	100	100	205 000	41 000	41 000
Skellefteå City Airport AB	100	100	2 200	0	0
Science City Skellefteå AB	100	100	1 000	100	100
Skellefteå Industrihus AB (koncern)	100	100	112 729	112 729	112 729
Skellefteå Kraft AB (koncern)	100	100	978 750	9 761 000	9 761 000
Skellefteå Kulturhus AB	100	100	1 000	100	100
Skellefteå Museum AB	60	60	600	612	612
Skellefteå Lokaltrafik AB	100	100	250	25	0
				10 135 566	**10 135 541**

	Org.nr	Säte
Skellefteboställder AB (koncern)	556060-4810	Skellefteå
Skellefteå buss AB (koncern)	556041-2370	Skellefteå
Skellefteå City Airport AB	556510-8718	Skellefteå
Science City Skellefteå AB	559006-5826	Skellefteå
Skellefteå Industrihus AB (koncern)	556086-8217	Skellefteå
Skellefteå Kraft AB (koncern)	556016-2561	Skellefteå
Skellefteå Kulturhus AB	559146-5843	Skellefteå
Skellefteå Museum AB	556139-0344	Skellefteå
Skellefteå Lokaltrafik AB	559404-0163	Skellefteå

Not 35 Fordringar hos koncernföretag

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran koncernkonto	6 451 908	4 224 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 451 908**	**4 224 156**
Utgående redovisat värde	**6 451 908**	**4 224 156**

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 49 of 51.

TeamEngine E-Signing

20240820000328

Not 36 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	9 190 696
årets vinst	403 979
	9 594 675
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	30 000
i ny räkning överföres	9 564 675
	9 594 675

Not 37 Checkräkningskredit

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	700 000	700 000

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	700 000	700 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Skellefteå den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Lorents Burman
ordförande

Evelina Fahlesson

Joakim Wallström

Andreas Löwenhöök

Carina Sundbom

Ramona Dolan

Ann Åström

Kristina Sundin Jonsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young Aktiebolag

Micael Engström
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: B1C2A242-167B-4DF7-82E7-BC5A15E84D6C. Page 50 of 51.

20240820000329

Kristina Sundin Jonsson
Kristina Sundin Jonsson
Date: 2024-03-19 09:03 CET
Role: VD
Signed via account: kristina.sundinjonsson@skelleftea.s

Lorents Burman
Lorents Burman
Date: 2024-03-19 09:07 CET
Role: Styrelseordförande
Signed via account: lorents.burman@skelleftea.se

Evelina Fahlesson
Evelina Fahlesson
Date: 2024-03-19 14:17 CET
Role: Vice Styrelseordförande
Signed via account: evelina.a.fahlesson@skelleftea.se

Ann Åström
Ann Åström
Date: 2024-03-19 19:48 CET
Role: Kommunstyrelsen
Signed via account: annastrom7@gmail.com

Andreas Löwenhöök
Andreas Löwenhöök
Date: 2024-03-20 09:23 CET
Role: Ledamot
Signed via account: andreas.lowenhook@skelleftea.se

Joakim Wallström
Joakim Wallström
Date: 2024-03-22 15:14 CET
Signed via account: joakim.wallstrom@skelleftea.se

Carina Sundbom
Carina Sundbom
Date: 2024-03-25 20:46 CET
Role: Gruppledare Centerpartiet i Skellefteå
Signed via account: carina_sundbom@telia.com

Ramona Dolan
Ramona Dolan
Date: 2024-03-26 12:56 CET
Role: Ledamot
Signed via account: ramona.dolan@skelleftea.se

Micael Engström
Micael Engström
Date: 2024-03-28 10:06 CET
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: micael.engstrom@se.ey.com

20240820000330

EY

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skellefteå Stadshus AB, org.nr 556094-5064

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Skellefteå Stadshus AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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.

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Penneo dokumentnyckel: W0KHX-35CHE-OYW63-CPJXS-X4C8A-43Z4N

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
Birgitta Pettersson 0910-736505
Birgitta Pettersson

20240820000331

EY

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Skellefteå Stadshus AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Skellefteå den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Micael Engström

Micael Engström
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: W0KHX-35CHE-0YW63-CPJXS-X4C8A-43Z4N

20240820000332

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Bernt Micael Engström (SSN-validerad)
Signing Partner
Serienummer: 19700113xxxx
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-03-28 09:05:46 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: WOKHX-3SCHE-OYW63-CPJXS-X4C8A-43Z4N

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**