

# ÅRSREDOVISNING 2022

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	sida 1
Förvaltningsberättelse	sida 2-6
Förslag till resultatdisposition	sida 8
Resultaträkning	sida 9
Balansräkning	sida 10-11
Förändringar i eget kapital	sida 12
Kassaflödesanalys	sida 13
Noter	sida 14-24
Underskrifter	sida 25

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

**Säfflebostäder AB**  
**556499-8697**

2023032012061

### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Säfflebostäder AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 16 mars 2023.

Säffle den 16 mars 2023



Markus Bäckström

Styrelsen och verkställande direktören för Säfflebostäder AB får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2022

### Verksamhet

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

Fullmäktigemål	Åtgärder för ökad måluppfyllelse	Måluppfyllelse
<b>Internt perspektiv</b>		
Mål 1 Säffle kommun har en långsiktig ekonomisk hållbarhet.	Samtliga bolag i Säffle kommunkoncern ska hushålla långsiktigt och ekonomiskt med våra tillgångar genom en effektiv och rationell drift av bolagets fastigheter	Fastighetsutvecklingsplan där ekonomisk hållbarhet identifieras per fastighet, är beslutad. Arbete pågår planenligt för att skapa långsiktig ekonomisk hållbarhet.
Mål 2 Säffle kommun är en attraktiv arbetsgivare.	Fortsatta satsningar på friskvård	Samtlig tillsvidareanställd personal erbjuds ett friskvårdsbidrag. Gemensamma friskvårdsdagar och städdag har genomförts.
Mål 3 Säffle kommun har hög kvalitet med fokus på hållbar utveckling.	Samtliga bolag i Säffle kommunkoncern har som utgångspunkt i sitt uppdrag att verka för hållbart byggande och förvaltning	Vid samtliga takbyten utvärderas möjligheter till solcellsanläggningar, varvid bolaget har installerat två anläggningar under året. Säfflebostäder utgår ifrån hyresgästens önskemål för att skapa långsiktig och hållbar förvaltning.
<b>Externt perspektiv</b>		
Mål 1 Säffle kommun är en plats för alla.	Bolaget ska tillgodose, där det är möjligt, alla kommuninvånarens behov av bostad	Säfflebostäder erbjuder stor variation av boenden för att attrahera alla kommuninvånare. Bolaget har investerat i en attraktiv och trygg utemiljö, genom en multiarena, som även inbjuder till en aktiv livsstil. Bolaget har även

**Säfflebostäder AB**

556499-8697

2023032012049

		premierat trogna hyresgäster genom att erbjuda ytskiktsrenovering.
Mål 2 I Säffle kommun finns goda förutsättningar för det livslånga lärandet	Medverka till en attraktiv livsmiljö för barn, unga, vuxna och äldre	Säfflebostäder har en viktig roll vid utformningen av yttre miljön samt är med i Centrumgruppen för att skapa en attraktiv livsmiljö.
Mål 3 I Säffle kommun kan alla försörja sig	Bolaget erbjuder bostäder och lokaler i flera delar av kommunen samt för olika behov och livssituationer	Säfflebostäder kan erbjuda olika lägenheter och lokaler i varierande storlekar och hyresnivåer för att attrahera alla kommuninvånare.
Mål 4 Säffle kommun möjliggör det goda livet	Hyresgästens önskemål beaktas i bolagets prioriteringar av lägenhetsbeståndet och dess underhållsåtgärder	Individuell mätning av vatten och el har införts på ett flertal områden utifrån ett hållbarhetsperspektiv för både bolaget och hyresgästen.

Bolaget förvaltade under 2022;

1 163 lägenheter (72 614 kvm), 95 lokaler (16 344 kvm) samt 536 garage och motorvärmare. SäBos fastigheter finns i Säffle kommun, merparten i Säffle tätort, Svaneholm, Värmlands Nysäter och i Värmlandsbro. Bolagets samtliga lägenheter upplåts med hyresrätt. Lägenheterna uthyres genom bolagets bostadsförmedling. Hyrorna fastställs genom årliga förhandlingar med Hyresgästföreningen i Värmland.

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

Kommunfullmäktige har för mandatperioden 2019-2022 valt följande ledamöter och suppleanter:

**Ledamöter**

Markus Bäckström, ordförande  
 Michael Sahlin, vice ordförande  
 Peter Erhardsson  
 Christer Andersson  
 Bo Augustsson  
 Thomas Augustsson  
 Mathias Gyllenstein Söderström

**Suppleanter**

Karoliina Alegod  
 Lena Svensson  
 Eva Harstad  
 Sven-Åke Kvaldén  
 Nizam Barat Aliyev  
 Ali Ali  
 Stellan Herbertsson

**Verkställande direktör**

Carl-Gustav Eriksson är anställd som verkställande direktör.

### **Revisorer**

Anette Storm, Gunilla Bexelius och Andreas Magnusson (auktoriserad revisor).

### **Revisorssuppleanter**

Anita Dahlin och Margareta Forsberg.

### **Sammanträden**

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

### **Organisationsanslutning**

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

### **Försäkringsvärde**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

### **Ägare och ledning**

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

### **Resultat och ställning (belopp i tkr)**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	174 301	167 450	173 582	169 584	171 426
Rörelseresultat	-4 681	1 785	13 918	12 573	11 099
Resultat efter fin poster	-7 625	-783	10 960	9 625	8 267
Balansomslutning	507 858	518 373	507 773	505 006	445 998

### **Väsentliga händelser 2022, ägda fastigheter**

Totala investeringar i byggnader och markanläggningar har under året skett med 15 674 tkr. Totalt har underhållsåtgärder utförts för 8 925 tkr, varav sedvanligt lägenhetsunderhåll runt om i hela bolagets bestånd på 3 393 tkr, vilket omfattar ett hundratal lägenheter.

På Bergsgatan 3 togs ett krafttag för hela klimatskalet. Yttertak, med tillhörande plåtarbeten bytts ut, montering av solpaneler med en maxeffekt av cirka 20 KW samt byte av fönster, ett digert åtagande med över 110 utbytta enheter. Byte av fönster har även utförts på Bryggerigatan 4-8, Persons Gränd 3 och 5, Östra Storgatan 5. Även i detta projekt byttes över 100 enheter ut.

Carl Ugglas gata i Svaneholm har genomgått fönsterbyte samt byte av ett antal ålderstigna bergvärmepumpar, för en tryggare och säkrare drift vilket är positivt för våra hyresgäster samt en mer ekonomisk drift som kan ge upp till 10 % i besparing.

På Bryggerigatan 1 utfördes en nyproduktion inom befintligt byggnad, denna tilldrog sig stort intresse vid tiden för uthyrning. Fin utsikt över älven, utökad BOA och därmed ökat värde på fastigheten.

Projektet rivningen av Vintergatan 11 slutfördes med återställning av tomtmarken och ett modigt och aktivt beslut av styrelsen att bygga en multiarena på platsen. Den 25 november invigdes multiarenan på Vintergatan med tårtkalas, musik och tal. Mycket besökare i form av flera barnfamiljer närvarade och passade på att spela fotboll och prata med SäBo. Utifrån bolagets Fastighetsutvecklingsplan, så avyttrades tre fastigheter, som ett led i att anpassa bolagets bestånd efter marknad och frigöra resurser till en vidareutveckling av bostadsbeståndet. De av kommunfullmäktige beslutade rivningarna av

Industrigatan 14 och Vegagatan 2 påbörjades under året och beräknas vara färdigställda under början av 2023.

En förstudie pågår för kvarteret Soldaten för att tydliggöra en omfattande renovering av fastigheten med start 2023. Vid Ladugårdsparken har bolaget förvärvat mark för kommande byggnation av radhus, även här är målsättning att vara igång med byggnationen under 2023.

## Väsentliga händelser 2022, förvaltade fastigheter

Totalt har underhållsåtgärder utförts för 16 098 tkr under året.

På Kaptensgården har omfattande ytskiktsunderhåll utförts och utvändigt målningsarbete. Brandstationerna i Nysäter och Svaneholm har ytskiktsrenoverats. På förskolan Illerna har inre ytskiktsunderhåll genomförts och även matsalen i Botilsäters skola har renoverats med nya ytskikt. För att ge elever och personal på Höglundaskolan en bättre arbetsmiljö har ljudabsorbenterna

Ett antal projekt med omläggning av papptak i varierande omfattning har utförts på bland annat Björkbackens äldreboende och gymnastikhallen vid Svanskogs skola.

Lokalkuggen, som är det forum där verksamheten och Säfflebostäder för dialog gällande underhållsplanering, har genomförts för bland annat gruppboendestäder, skolor och räddningstjänsten. Bolaget har haft dialog med personal i de olika verksamheterna och tittat på underhållsbehovet. En del av de synpunkter som kommer upp åtgärdas direkt och en del läggs med i underhållsplaner.

För investeringsprojekt där SäBo agerar projektledare åt Säffle Kommun, kan nämnas intagsslussen till Tegnér storkök som färdigställdes, utemiljön på Svanskogs skola som slutfördes samt installation av fettavskiljare på Sunds förskola inklusive helrenovering av ytskikt för köksdelen.

## Kunder och marknad, ägda fastigheter

Vid årets slut var 89 (117) lägenheter vakanta varav 82 stycken inom kategorin "uthyrningsbar direkt". Antal vakanta lägenheter har sedan i april i snitt legat på 79. Under året har de direkt uthyrningsbara vakanserna minskat eller legat på en stabil nivå i centrala Säffle östra och västra sidan, Annelund, Stjärngatan, Värmlands Nysäter, Svaneholm och Värmlandsbro. Andelen avflyttningar har varit 22 % (27 %) under året som gått.

Av bolagets ägda lokaler, omfattande totalt 16 344 kvm, var 5 587 kvm ej uthyrda vid årsskiftet. På Hermes är 3 712 kvm ej uthyrda, vilket innebär 66 % av den totala vakansytan för lokaler.

Bolaget har haft stort fokus på dialogen med hyresgästerna. Återkommande träffar har genomförts med Hyresgästföreningen där det diskuterats olika frågor från hyresgäster, hur bolaget ska förbättra boendet och hur kommunikationen med hyresgäster kan bli bättre.

Bolaget har genomfört två Boskolor tillsammans med Hyresgästföreningen, två hyresgästdagar i Värmlandsbro och på Gläntstigen samt informationsträff inför takbyte på Bergsgatan. Flera tävlingar har genomförts under året vilket har uppskattats av hyresgästerna, i somras kunde hyresgästerna exempelvis tävla om vem som hade finast uteplats och vid Halloween utfördes en pumpatävling. Hyresgästerna kan idag kommunicera via flera olika kanaler t.ex. Mina sidor och Facebook. På Facebook har SäBo idag 542 följare, varav 366 personer bor i Säffle. I oktober startades även ett Instagramkonto där SäBo idag har 99 följare och detta antal klättrar stabilt uppåt.

På Industrigatan hölls en trygghetsdialog tillsammans med Hyresgästföreningen, Polismyndigheten, Brottsofferjouren, säkerhetssamordnare och Socialnämnden. Hyresgästerna kunde då tillsammans med medverkande diskutera hur den upplevda tryggheten på Industrigatan kan bli bättre.

Marknadsföring har skett via tidningsannonser, sociala medier, skärmar på Ica Kvantum i Säffle och på Willys i Åmål, radioreklam via Radio45, medverkande i PRO-broschyrer och olika aktiviteter. Tidningsannonser och annonser via Facebook har gett mest respons. Vid pumpapromenaden på Stenmagasinet delades det ut hundratals reflexer med SäBo-logga vilket uppskattades av barnfamiljerna på plats. Under senhösten har bolaget även fått tillgång till Lokalguiden där det lagts ut några objekt och en ny lokalhyresgäst har tecknat avtal tack vare det.

### **Hyresreglering**

Vid hyresförhandling om hyrorna för år 2023 träffades överenskommelse med Hyresgästföreningen i Värmland om att hyrorna i samtliga bostäder och lokaler med förhandlingsklausul höjs med 3,9 %.

### **Uppdrag**

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

### **Miljö och energi**

Bolaget följer månadsvis upp förbrukningar på samtliga fastigheter, vilket ger ett effektivt sätt att kunna energioptimera och samtidigt snabbt få indikationer vid driftsstörningar. Energi- och miljötänk tillsammans med ekonomi är en naturlig del vid projektering och utförande. Klimat-och vädermässigt för Säffle så hamnade vi ganska nära ett normalår med 4,2 % varmare klimat.

### **Ägda fastigheter**

Fjärrvärmeförbrukningen var 10 464 MWh, en minskning med 10 % jämfört med 2021, vilket delvis beror på de avvecklade fastigheterna samt på minskad förbrukning. Elförbrukningen landade på 2,6 MWh, en minskning 5 % jämfört med föregående år. Bolaget har ej drabbats av de höga elpriserna under året då man har bundet elavtal. Vattenförbrukningen blev 128 000 kubik man kan konstatera att på de områden där bolaget har individuell mätning sjunker vattenförbrukningen.

Under året har driftoptimeringsprojekt utförts bland annat på Gläntan 7-8. Genom aktiv styrning och justering av värmekurvan under höst och vinter, har energiförbrukningen av uppvärmning genom fjärrvärme sjunkit med cirka 5% jämförelse med normalårsförbrukning. Arbetet med analysen pågår och avslutas under Q2 2023, dels när värmesäsongen verkar mot sitt slut och när underhållsåtgärder genomförts med tätning av upptäckta köldbryggor i klimatskal, samt att injustering av värmesystem och åtgärder med självdragsventilation på Gläntstigen 2 förväntas vara klart. Dessa åtgärder skall verka för sänkt förbrukning och jämnare temperatur i lägenheterna och målsättningen är ytterligare energisänkning med 5% under uppvärmningssäsong 2023.

Bolaget har under de senaste åren investerat i solcellsanläggningar vilka samtliga uppvisar en god produktion av el till respektive fastighet. Elproduktionen från solcellsanläggningen på Billerudsgatan 21 blev utfallet för året 6% högre än förväntat. Första halvåret genererade cirka 20% högre produktion men genom mindre antal soltimmar under hösten jämfört med våren blev produktionen utjämnad över året, dock med ett positivt utfall och ett viktigt tillskott till fastigheten samt export av producerad grön el till elnätet. Genom försäljning av el med intäkten 26 852 SEK tillsammans med egen användning av el beräknat på medelpris under året, totalt 3 948 SEK som annars skulle köpts in, uppfylls målet med avskrivning på 15 år med kapitalkostnad 26 104 SEK per år för investering, samtidigt som solcellsanläggningen givit ett överskott till fastigheten med 4 696 SEK för år 2022.

Förvaltade fastigheter

Fjärrvärmeförbrukningen var 7 354 MWh, en minskning med 6 % jämfört med 2021. Elförbrukningen blev 7 801 MWh vilket är i paritet med 2021. Vattenförbrukningen ökade med 6 %, 54 000 kubik jämfört med 2021 och beror till största delen av en mer frekvent användning av simhallen.

Även på de kommunala fastigheterna finns det solcellsproduktion. Simhallens solceller producerade 27 903 kWh, vilket allt nyttjades i anläggningen vilket innebar en besparing på 30 tkr.

På Herrgårdsgymnasiet har värmen setts över i del av huvudbyggnaden, det har bytts radiatorer till lågflödesradiatorer, nya termostater samt gjorts injustering. Det byttes samtidigt ut ett ventilationsaggregat på grund av reservdelsbrist och ålder. Detta sammanslaget kommer att ge oss mer ekonomisk drift, ökad komfort för både elever och personal samt en bättre styrning.

För att ännu bättre kunna styra att styra värme och ventilation på ett mer optimalt sätt och energieffektivisera har ducar (dataundercentraler) installerats på Enegården och Nysäters skola. Dessa integreras sedan i ett överordnat styrsystem som bolaget har för att optimera all energiförbrukning.

## **Personal**

Under verksamhetsåret har det genomförts en organisationsförändring för att utveckla bolaget och vara bättre rustad i rollen som samhällsutvecklare med fokus på kund, marknad och energi. Nya befattningar i organisationen är fastighetschef, kund- & marknadssamordnare samt driftoptimerare. Organisationsförändringen medför ingen utökning av personalstyrkan.

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

SäBo har en låg personalomsättning med hög frisknärvaro. Tyvärr har dock sjukskrivningstalen ökat från 1,25 % (2021) till 3,95 %. Bolaget erbjuder sedan några år tillbaka ett friskvårdsbidrag på 3 000 kr för samtliga tillsvidareanställda. 86 % av personalen har utnyttjat friskvårdsbidraget i någon form och 66 % av personalen har utnyttjat hela bidraget.

## **Ägardirektiv**

Kommunfullmäktige har beslutat om ägardirektiv för bolaget; ekonomiska mål samt uppdrag för år 2021. När det gäller ekonomiska mål så har bolaget ett avkastningskrav på ägda fastigheter på 1,5 % räntabilitet på totalt kapital, utfallet blev -0,82 %. Om hänsyn tas till nedskrivningar, avsättning för rivning, koncernbidrag och skatt blev utfallet 2,78 %. Bolaget uppfyller därmed ägarens krav.

I ägardirektivet för år 2022 fick bolaget i uppdrag att ta fram förslag för boenden tillsammans med socialförvaltningen. Utredda möjlighet till nybyggnation. Hyreshöjning ut till förvaltningarna ska vara 0,5 %.

Förstudie pågår för projekt Ladugårdsparken som omfattar nybyggnation av radhus. Dialog förs med socialförvaltningen utifrån deras framtida behov och olika typer av boendemöjligheter. Kommunfullmäktiges uppdrag är därmed uppfyllda.

## **Framtid**

Säfflebostäder befinner sig i en spännande utvecklingsfas där arbetet fortskrider med en tydligare profilering av bolaget och produkterna. Anpassning av fastighetsbeståndet, för att bättre möta

marknadens behov, innebär både avyttringar och nybyggnation. Detta för att vara en bred allmännyttig aktör och inom Säffle kommun som erbjuder ett varierat bostads- och lokalbestånd till hyresgästen. En del i bolagets utveckling är bland annat att stärka rollern som samhällsutvecklare, tillsammans med både kommunala och privata aktörer. Vidare ser bolaget även en större efterfrågan inom ramen för förvaltningsuppdraget åt Säffle kommun vilket på sikt kommer påverka organisation och arbetssätt.

Till följd av ökade kostnader och minskade intäkter så är ekonomin, och en ekonomi i balans av största betydelse för verksamhetsåret 2023. Hyresbortfallet har en allt för hög nivå och något bolaget måste minska för att ge utrymme till en ökad underhållsbudget. Mediekostnader så väl som räntekostnader spås också öka framöver. Det kommer ställas stora krav på bolaget i form av prioriteringar, mod och handlingskraft. Stort fokus kommer att läggas på att minska vakansgraden. Bolaget ska svara för ett hållbart byggande både ur ett ekonomiskt- och miljömässigt perspektiv. Energiförbrukningen ska minskas och alternativa lösningar ska erbjudas våra hyresgäster, för att tillsammans skapa en bättre plats att bo och vistas på.

*Säfflebostäder - Vi skapar hemlängtan*

#### Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	109 533 487
Årets resultat	-5 572 876

Styrelsen och verkställande direktören för Säfflebostäder AB föreslår att:

I ny räkning balanseras	103 960 611
-------------------------	-------------

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

**Resultaträkning (kronor)**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2,3,4	164 515 013	161 774 708
Övriga förvaltningsintäkter		9 785 510	5 675 702
Externa kostnader			
Material	5,6	-4 587 348	-5 164 369
Tjänster	5,6	-43 741 024	-35 407 320
Taxebundna kostnader		-21 882 297	-23 376 167
Uppvärmning		-15 953 577	-17 645 286
Fastighetsskatt		-1 790 070	-1 789 683
Övriga externa kostnader	7	-37 332 718	-35 576 717
Personalkostnader	8,9,10	-22 853 954	-22 906 845
Av- och nedskrivningar samt återföring av materiella anläggningstillgångar	11,12	-17 293 519	-12 999 154
Övriga rörelsekostnader	26	-13 546 875	-10 800 000
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 680 859</b>	<b>1 784 869</b>
Övr ränteintäkter och liknande resultatposter	13	223 323	167 512
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-3 167 485	-2 736 148
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 625 021</b>	<b>-783 767</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållet koncernbidrag		800 000	5 110 000
<b>Skatt på årets resultat</b>	15	<b>1 252 145</b>	<b>1 871 014</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 572 876</b>	<b>6 197 247</b>

2023032012052

Am

**Balansräkning (kronor)**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Dataprogram	16	578 496	771 328
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	17	431 107 184	433 555 613
Pågående nyanläggningar	18	0	76 063
Inventarier och maskiner	19	964 595	1 002 263
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40 000	40 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>432 690 275</b>	<b>435 445 267</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager mm</b>		124 606	136 118
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		1 023	375 257
Fordringar hos moderföretag		67 941 365	78 711 937
Fordringar hos koncernföretag		97 753	46 651
Skattefordringar		5 157 119	1 894 981
Övriga fordringar		628 719	441 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 213 860	1 317 516
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>75 039 839</b>	<b>82 787 506</b>
<b>Kassa</b>		3 522	3 707
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>75 167 967</b>	<b>82 927 331</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>507 858 242</b>	<b>518 372 598</b>

**Balansräkning (kronor)**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	22		
Aktiekapital		1 515 000	1 515 000
Reservfond		234 618	234 618
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 749 618</b>	<b>1 749 618</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		109 533 487	103 336 240
Årets resultat		-5 572 876	6 197 247
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>103 960 611</b>	<b>109 533 487</b>
<b>Summa eget kapital</b>	23	<b>105 710 229</b>	<b>111 283 105</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner	24	278 000	340 000
Uppskjuten skatteskuld	25	1 019 345	2 248 975
Övriga avsättningar	26	10 104 015	11 850 000
<b>Summa avsättningar</b>		<b>11 401 360</b>	<b>14 438 975</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	27	334 301 423	338 472 486
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>334 301 423</b>	<b>338 472 486</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	27	4 114 900	4 058 737
Leverantörsskulder		11 119 191	14 679 537
Skulder till moderföretag		22 915 732	14 638 594
Skulder till koncernföretag		146 280	0
Övriga kortfristiga skulder		147 787	958 447
Upplupna kostn och förutbet intäkter	28	18 001 340	19 842 717
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>56 445 230</b>	<b>54 178 032</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>402 148 013</b>	<b>407 089 493</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>507 858 242</b>	<b>518 372 598</b>

2023032012053

*Am*

**Förändringar i eget kapital (kronor)**

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	1 515 000	234 618	109 533 487	111 283 105
<b>Årets resultat</b>			-5 572 876	-5 572 876
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	1 515 000	234 618	103 960 611	105 710 229

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

**Ovillkorat aktieägartillskott**

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

**Kassaflödesanalys (kronor)**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-4 680 859	1 784 869
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	11 599 641	12 999 154
Erhållen ränta	223 323	167 512
Erlagd ränta	-3 167 485	-2 736 148
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 974 620</b>	<b>12 215 387</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning av varulager	11 512	5 333
Ökning/minskning av rörelsefordringar	7 747 667	-12 111 017
Ökning/minskning av rörelseskulder	2 267 198	6 835 433
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>14 000 997</b>	<b>6 945 136</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-16 230 119	-11 491 405
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	5 600 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-10 630 119</b>	<b>-11 491 405</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagande av lån	0	0
Amortering av skuld	-4 171 063	-561 582
Erhållet koncernbidrag	800 000	5 110 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 371 063</b>	<b>4 548 418</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-185</b>	<b>2 149</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 707</b>	<b>1 558</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 522</b>	<b>3 707</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

### Intäkter

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

### Ersättningar till anställda

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

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

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

### Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgång.

### Leasing

#### *Leasetagare*

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

#### *Operationella leasingavtal*

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

#### *Leasegivare*

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

#### *Operationella leasingavtal*

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avser skillnader mellan avskrivningar i räkenskaperna och i deklarationen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas

i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, 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 till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

### **Kundfordringar och övriga fordringar**

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### **Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Posten består av aktier i medlemsföretag. Innehavet innehas på lång sikt.

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

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

### **Varulager**

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

### **Avsättningar**

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

**Kassaflödesanalys**

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

**Koncernförhållanden**

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

## Noter till resultaträkningen (kronor)

Not 2 Hyresintäkter, ägda fastigheter	2022	2021
Bostäder	72 387 274	73 438 872
Lokaler	16 049 134	16 086 904
Övrigt	2 009 478	1 901 932
<b>Summa</b>	<b>90 445 886</b>	<b>91 427 708</b>
Avgår hyresbortfall:		
Egna hyror	-1 127 587	-1 300 391
Outhyrda bostäder	-6 216 092	-6 324 315
Outhyrda lokaler	-3 590 223	-3 341 142
Outhyrd övrigt	-527 005	-481 566
Hyresnedsättningar	-141 458	-88 917
Plomberade rum	-5 312	-15 936
<b>Summa avgår</b>	<b>-11 607 677</b>	<b>-11 552 267</b>
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>78 838 209</b>	<b>79 875 441</b>

Not 3 Hyresintäkter, förvaltade fastigheter	2022	2021
Bostäder	11 139 485	11 069 274
Lokaler	76 816 264	74 905 703
Övrigt	76 496	97 977
<b>Summa</b>	<b>88 032 245</b>	<b>86 072 954</b>
Avgår hyresbortfall:		
Egna hyror	-29 004	-31 421
Outhyrda bostäder	-419 868	-288 752
Outhyrda lokaler	-1 758 804	-788 600
Outhyrd övrigt	-49 756	-41 151
Hyresnedsättningar	-98 009	-3 023 763
<b>Summa avgår</b>	<b>-2 355 441</b>	<b>-4 173 687</b>
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>85 676 804</b>	<b>81 899 267</b>

Av de totala hyresintäkterna på både ägda och förvaltade fastigheter, 164 515 tkr, avser 81 540 tkr (50 %) koncerninterna hyresintäkter. Föregående år var motsvarande siffra 82 200 (50 %).

## Not 4 Operationell leasing

## Leasingavtal där företaget är leasetagare

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Inom ett år	28 776 393	29 019 668
Mellan ett och fem år	92 497 821	93 342 347
Senare än fem år	15 930 357	15 930 357
	<b>137 204 571</b>	<b>138 292 372</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	29 396 050	29 453 799

**Leasingavtal där företaget är leasegivare**

*Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal*

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Inom ett år	90 315 229	86 489 995
Mellan ett och fem år	94 799 254	112 530 028
Senare än fem år	15 354 196	22 203 732
	<u>200 468 679</u>	<u>221 223 755</u>

Hyresintäkter avseende bostäder innehas med 3 månaders uppsägningstid. Dessa ingår ej i ovan. Hyresintäkterna avseende bostäder uppgår 2022 till 76 885 tkr (77 895 tkr).

<b>Not 5 Underhåll, ägda fastigheter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Planerat underhåll	8 924 698	7 023 248
Felavhjälpande underhåll	3 810 513	4 263 419
varav vattenskador	1 134 522	2 024 994

<b>Not 6 Underhåll, förvaltade fastigheter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Planerat underhåll	16 097 833	11 067 974
Felavhjälpande underhåll	3 413 342	3 539 921
varav vattenskador	337 984	112 871

<b>Not 7 Revisionskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
KPMG	80 000	70 000

**Not 8 Medeltalet anställda, fördelning på män och kvinnor**

	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
	Antalet anställda	varav män	Antalet anställda	varav män
Administration och förvaltning	15	8	15	7
Fastighetsarbetare	20	18	22	21
<b>Summa</b>	<b>35</b>	<b>26</b>	<b>37</b>	<b>28</b>

**Not 9 Löner, andra ersättningar och kostnader**

<b>Löner och andra ersättningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Till styrelse och VD	1 123 333	1 112 850
Till övrig anställd personal	13 974 981	14 339 516
<b>Summa löner och andra ersättningar</b>	<b>15 098 314</b>	<b>15 452 366</b>

Lönesumman till övriga anställda är minskad med lönebidrag på 157 tkr (369 tkr).

<b>Sociala kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala kostnader till styrelse och VD	564 314	992 236
Varav pensionskostnader	170 097	517 125
Sociala kostnader till övrig anställd personal	6 539 496	6 682 608
Varav pensionskostnader	704 842	945 403
<b>Summa sociala kostnader</b>	<b>7 103 810</b>	<b>7 674 844</b>

**Summa personalkostnader** 22 202 124 23 127 210

<b>Not 10 Könsfördelning</b>	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
	Antal	varav män	Antal	varav män
Företagsledning	1	1	1	1
Styrelse	7	7	7	7
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

**Not 11 Av- och nedskrivningar samt återföringar av materiella anläggningstillgångar, ägda fastigheter** 2022 2021

<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>		
Dataprogram	96 416	96 416
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
<b>Byggnader och mark</b>		
Byggnader	16 583 145	12 318 961
<b>Inventarier och maskiner</b>		
Inventarier	282 772	136 413
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>16 962 333</b>	<b>12 551 790</b>

**Not 12 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar, förvaltade fastigheter** 2022 2021

<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>		
Dataprogram	96 416	96 416
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
<b>Inventarier och maskiner</b>		
Inventarier	234 770	350 948
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>331 186</b>	<b>447 364</b>

**Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter** 2022 2021

Genomsnittliga ränteintäkter för bankmedel 0,00% 0,00%

**Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Genomsnittliga räntekostnader för fastighetslån 1,00% 1,00%

Not 15 Effektiv skatt

2022

2021

Aktuell skattekostnad	22 516	–
Uppskjuten skatt	1 229 630	1 871 014
	<u>1 252 146</u>	<u>1 871 014</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-6 825 021		4 326 233
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	1 405 954	20,6%	-891 204
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	8 213	0,1%	-5 036
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	–	0,0%	–
lanspråktagande av ej aktiverat underskott	0,0%	–	-64,8%	2 801 863
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	–	0,0%	–
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	22 516	0,0%	–
Effekt av ändrade skattesatser	0,0%	–	0,0%	–
Övrigt	-2,7%	-184 537	0,0%	-34 609
Redovisad effektiv skatt	<u>18,0%</u>	<u>1 252 146</u>	<u>-43,2%</u>	<u>1 871 014</u>

## Noter till balansräkningen (kronor)

## Not 16 Dataprogram

	2022	2021
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	964 160	0
Nyanskaffningar under året	0	964 160
Erhållna bidrag	0	0
Avgår försäljningar och uttrangeringar	0	0
<b>Summa utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	964 160	964 160
Ingående avskrivningar	-192 832	0
Försäljning/uttrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-192 832	-192 832
<b>Summa utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-385 664	-192 832
<b>Utgående planenligt restvärde vid årets slut</b>	578 496	771 328

## Not 17 Byggnader och mark

	2022	2021
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	639 948 732	630 074 878
Nyanskaffningar	15 750 245	9 873 854
Avyttringar och uttrangeringar	-2 010 510	0
<b>Summa utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	653 688 467	639 948 732
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-135 916 922	-125 181 381
Avyttringar och uttrangeringar	394 980	0
Årets avskrivningar	-11 041 641	-10 735 541
<b>Summa utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-146 563 583	-135 916 922
<b>Ackumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	-70 476 196	-68 892 776
Årets nedskrivningar	-5 541 504	-4 083 420
Årets återföringar	0	2 500 000
<b>Summa utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	-76 017 700	-70 476 196
<b>Utgående planenligt restvärde vid årets slut</b>	431 107 184	433 555 614

Samtliga av bolagets ägda fastigheter innehas för långsiktig uthyrning. Fastigheterna klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Fastigheternas redovisade värde uppgår till 431 107 tkr.

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

Fastigheterna värderades inför årsbokslutet av en oberoende värderingsman. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Värdet på fastigheterna var 2022-12-31 661 300 tkr.

Som framgår ovan överstiger fastigheternas totala verkliga värde det totala redovisade värdet väsentligt. Vid värderingarna har dock framkommit nedskrivningsbehov på enskilda fastigheter varför nedskrivning på dessa gjorts med 5 542 tkr per 2022-12-31.

Not 18 Pågående nyanläggningar

	2022	2021
Vid årets början	76 063	0
Investeringar	-76 063	76 063
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>76 063</b>

Not 19 Inventarier och maskiner

	2022	2021
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 298 696</b>	<b>6 721 368</b>
Nyanskaffningar under året	479 874	577 328
Erhållna bidrag	0	0
Avgår försäljningar och utrangeringar	0	0
<b>Summa utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 778 570</b>	<b>7 298 696</b>
Ingående avskrivningar	-6 296 433	-5 809 072
Försäljning/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-517 542	-487 361
<b>Summa utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 813 975</b>	<b>-6 296 433</b>
<b>Utgående planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>964 595</b>	<b>1 002 263</b>

Not 20 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022	2021
4 andelar á 10 000 kronor i Husbyggnadsvaror HBV	40 000	40 000

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Förutbetald försäkringspremie	1 050 126	1 012 404
Övrigt	163 734	305 112
<b>Summa</b>	<b>1 213 860</b>	<b>1 317 516</b>

Not 22 Aktiekapital

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

**Ovillkorat aktieägartillskott**

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

Not 23 Förslag till disposition av resultatet

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	109 533 487
Årets resultat	-5 572 876
	103 960 611

Styrelsen och verkställande direktören för Säfflebostäder AB föreslår att:

I ny räkning balanseras	103 960 611
-------------------------	-------------

Not 24 Pensionsskuld

	2022	2021
Skuld för pensionsåtagande hos KPA för personal	278 000	340 000
<b>Summa pensionsskuld</b>	<b>278 000</b>	<b>340 000</b>

Not 25 Uppskjutna skatter

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

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

	Uppskjuten skattefordran	2022-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Skattemässigt underskottsavdrag	2 441 690	–	2 441 690
Nedskrivning byggnader	11 223 958	–	11 223 958
Byggnader och markanläggningar	–	14 684 992	-14 684 992
Uppskjuten skattefordran/skuld	13 665 648	14 684 992	-1 019 345

	Redovisat värde	2021-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Skattemässigt underskottsavdrag	–	16 961 253	16 961 253
Nedskrivning byggnader	–	48 943 727	48 943 727
	–	65 904 980	65 904 980
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och markanläggningar	400 470 936	323 648 602	76 822 334
	400 470 936	323 648 602	76 822 334

Bolagets underskottsavdrag uppgår per 2021-12-31 till 16 961 253 kr.

	Uppskjuten skattefordran	2021-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Skattemässigt underskottsavdrag	3 494 018	–	3 494 018
Nedskrivning byggnader	10 082 408	–	10 082 408
Byggnader och markanläggningar	–	15 825 401	-15 825 401
Uppskjuten skattefordran/skuld	13 576 426	15 825 401	-2 248 975

Not 26 **Övriga avsättningar**

	2022	2021
Rivningskostnader	10 104 015	11 850 000
	10 104 015	11 850 000

Rivningskostnader

	2022	2021
<b>Redovisat värde vid årets början</b>	11 850 000	7 800 000
Avsättningar som gjorts under året	7 900 000	10 800 000
Belopp som tagits i anspråk under året	-9 645 982	-6 750 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	10 104 018	11 850 000

Not 27 **Fastighetslån**

	2022	2021
	338 416 323	342 531 224
Varav med förfall inom 1 år *	100 610 733	98 417 425
Varav med förfall senare än 1 år	237 805 590	244 113 799
Varav med förfall senare än 5 år	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	338 416 323	342 531 224

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

Not 28 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022	2021
Semester och övertidsskuld	1 949 242	2 089 777
Räntor	421 455	256 110
Förutbetalda hyror	6 448 058	6 633 874
Upplupna leverantörsskulder	6 389 849	7 579 577
Övrigt	2 792 736	3 283 379
Summa	18 001 340	19 842 717

Not 29 **Ställda säkerheter**

	2022	2021
Ställda pantar till kreditinstitut	78 437 640	81 417 640
I eget förvar	23 339 200	23 583 067

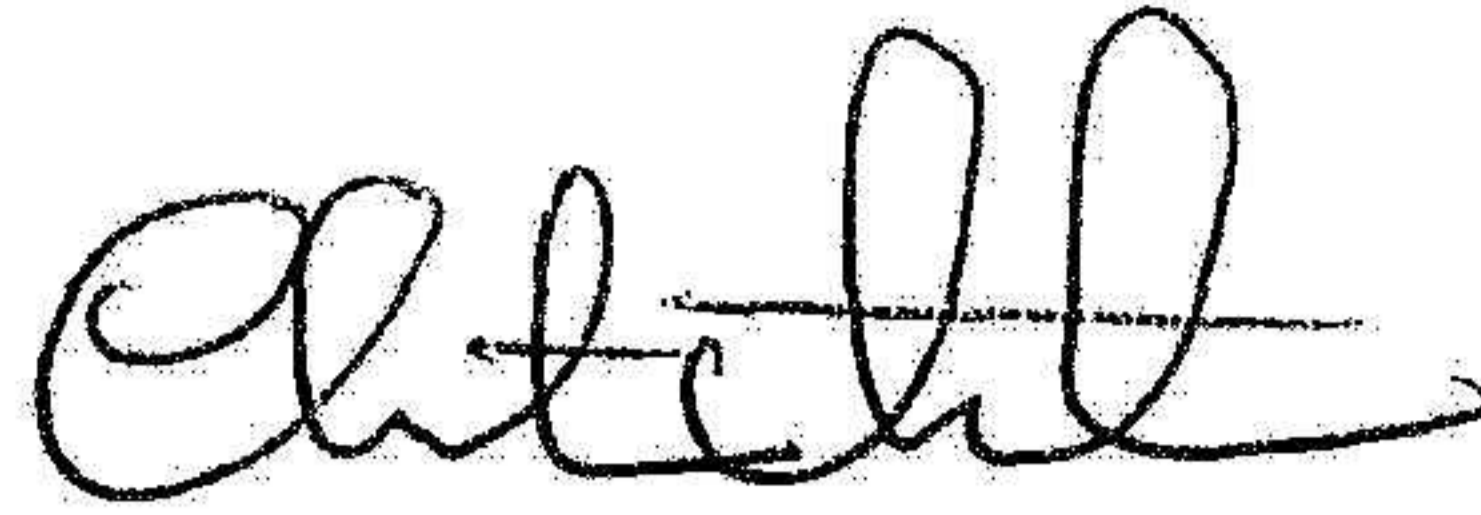
Not 30 **Ansvarsförbindelser**

	2022	2021
Garantiförbindelse (Fastigo)	299 006	276 722

Säffle den 17 februari 2023

2023032012060

  
Markus Bäckström, ordförande

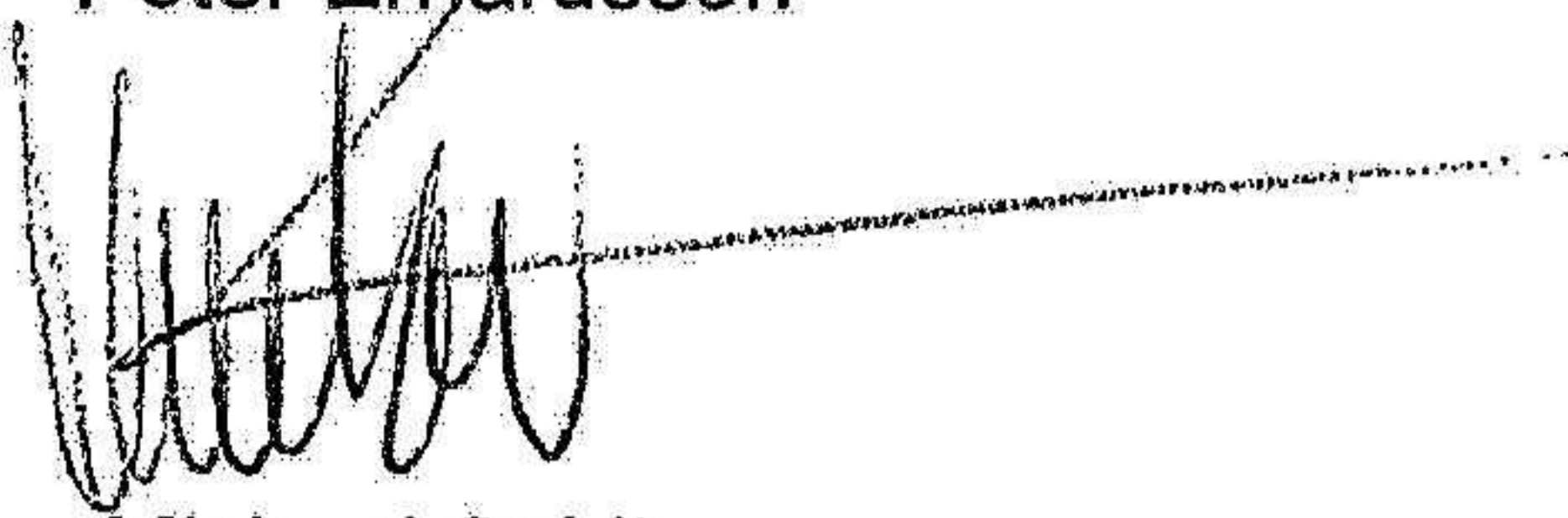
  
Christer Andersson


  
Bo Augustsson

  
Thomas Augustsson


  
Peter Erhårdsson

  
Mathias Gyllenstein Söderström

  
Michael Sahlin

  
Carl-Gustav Eriksson, VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023- 03-03  
KPMG AB

  
Andreas Magnusson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Säfflebostäder AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Säfflebostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

AM

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Säfflebostäder AB för år 2022 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 Säfflebostäder 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.

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

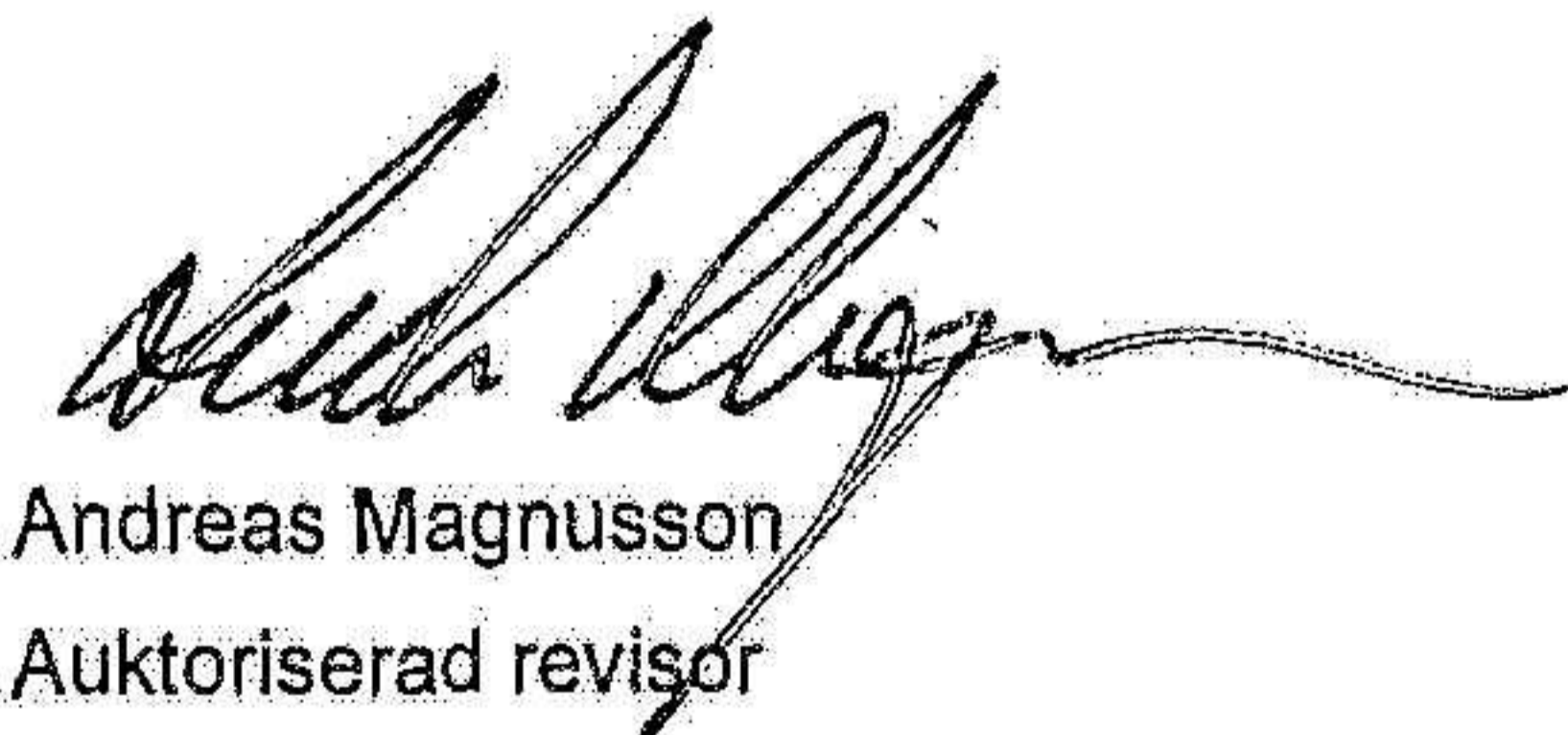
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Karlstad den 3 mars 2023

KPMG AB



Andreas Magnusson  
Auktoriserad revisor