20220615115311

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 2022-05-30. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Skellefteå 2022-06-14

Åsa Andersson

VD

20221004091247

skebo

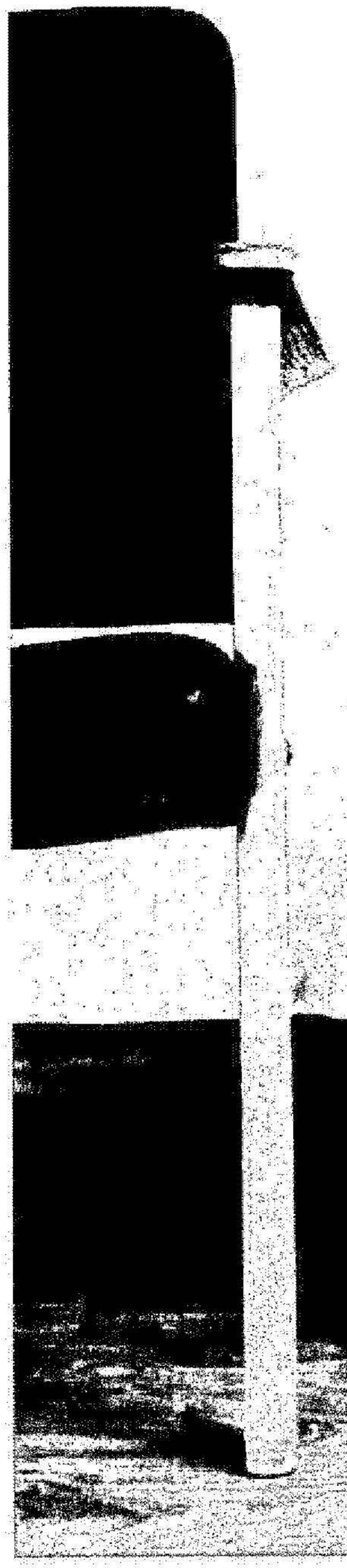


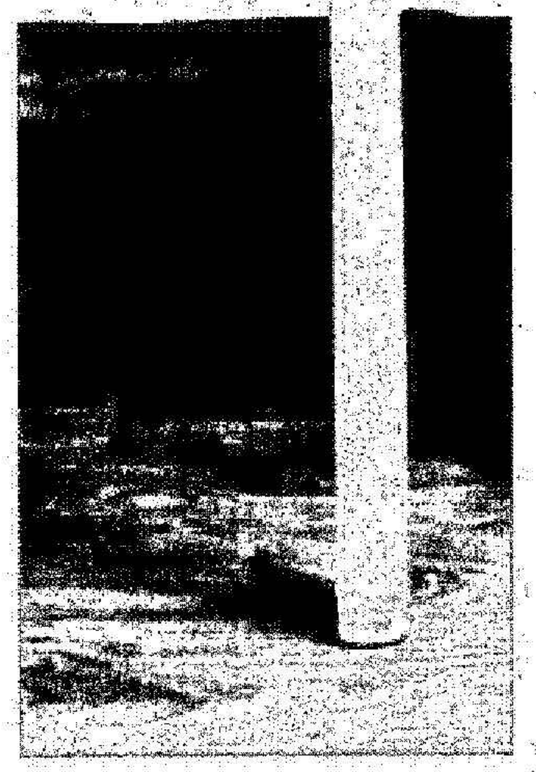
Årsredovisning 2021

Skellefteboställder AB
Org.nr: 556060-4810

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Birgitta Pettersson
0910-736505 **Birgitta Pettersson**





Innehållsförteckning

Vd har ordet
Bolagsfakta
Årets händelser
Finansiell rapport
Förslag till beslut



Efter ett händelserikt år på Skebo blickar vd Åsa Andersson framåt mot ett spännande 2022.

2022100409129

Vd har ordet

Stabil aktör i en växande kommun

Den utveckling Skellefteå befinner sig i var en avlägsen tanke då jag började på Skebo för sex år sedan. Det fanns en framtidstro redan då, efterfrågan på bostäder var hög och Skebo hade en plan för att nyproducera i genomsnitt 75 lägenheter per år de närmaste fem åren. Vi såg framför oss en tillväxt i lagom takt. Så har det inte blivit. En utveckling som normalt tar runt 40 år kommer i Skellefteå kommun att ske inom 10 år.

Kommunen har reviderat sitt befolkningsmål till 90 000 personer år 2030. De nya etableringarna medför stor efterfrågan på arbetskraft. Samtidigt är konjunkturen god och den nya industrin drivs av stora omställningsbehov. Näringslivet i Skellefteå kommun har under flertalet år gått bra och därför är arbetslösheten i kommunen låg (ungefär 5 procent). Sammantaget ger det här ett arbetskraftsbehov på mellan 10–20 000 personer. Det i sin tur innebär ett behov av inflyttning till kommunen i nivå med sysselsättningsutvecklingen. Befolkningsmålet är alltså högst relevant, och 17 000 fler än vad vi är idag.

Här blir bostäder naturligtvis en nyckelfråga. Kommunens mål för bostadsproduktionen är 8 000 nya bostäder fram till 2030. Skebo befinner sig mitt i den omvandling som sker och kommer att vara en viktig aktör, både genom sitt eget byggande men också för att möjliggöra för andra aktörer att bygga. Försäljningen av beståndet på Morö Backe har gjort att SBB nu investerar på flera ställen i Skellefteå kommun. Fastighetsmarknaden i Skellefteå är het. Priserna på villor och bostadsrätter har den högsta ökningstakten i landet. Det ställer till det för många, särskilt unga bostadsköpare. Men det för också med sig att fastighetsaktörer bedömer risken som lägre och därför har ett stort intresse av att investera i Skellefteå.

Skebo planerar själva för i genomsnitt 200 lägenheter per år de kommande fem åren. I dagsläget har vi ungefär 450 lägenheter i produktion. Så mycket har vi inte byggt sedan början av 90-talet. Det är också trevligt att konstatera att vi är igång med vårt första nyproduktionsprojekt utanför centralorten, i Kåge. Totalt kommer 2 000 bostäder att färdigställas under 2022 och 2023.

En bostad och ett jobb är grundfundament för de allra flesta. Skellefteå kommer att kunna erbjuda båda men för att få människor att bryta upp sin befintliga tillvaro och flytta hit krävs ännu mer. Platsen måste vara attraktiv och där har Skellefteå och andra mindre städer en styrka. I en studie som konsultföretaget Afry har genomfört bland unga i åldrarna 18-35 år framkommer att så många som hälften vill bo i en stad med runt 100 000 invånare. Bara 12 procent vill bo i en miljonstad.

Skellefteå växer och självklart är allt som händer och de möjligheter vi har fantastiska. Men både byggande och fastighetsförvaltning har en betydande klimatpåverkan. Det innebär att det miljömässiga hållbarhetsarbetet står högt på dagordningen hos oss. Hållbarhet är vår tids stora fråga. Skebo ingår i Allmännyttans klimatinitiativ med målet att minska energiförbrukning med 30 procent från 2007 till 2030, samt att till dess också vara fossilfria. Initiativet omfattar även arbete med klimatsmart boende och möjligheter till att ställa klimatkrav på leverantörerna. Dessutom pågår ett arbete inom kommunkoncernen där de kommunala bolagen och förvaltningarna tillsammans arbetar med projekt inom hållbart byggande, hållbar mobilitet och hållbart näringsliv.

Skebo är väl rustade för att vara en stabil men också nytänkande aktör i en växande kommun. Vår lönsamhet är fortsatt god. Vi generar ett stabilt kassaflöde som bidrar till att vi kan fortsätta utveckla verksamheten och lägga resurser på hållbarhetsarbetet. Soliditeten är urstark, vilket betyder att vi kan satsa på nyproduktioner och underhåll av vårt bestånd.

Nu ser vi fram emot ett nytt händelserikt år. Kommunfullmäktige antog under våren en ny vision som lyder *En hållbar plats för en bättre vardag*. Det är vad vi, med visionen *Skellefteås ledande samhällsbyggare*, ska se till att skapa för alla som redan bor här – och för alla de som flyttar hit.

Åsa Andersson, vd Skellefteåbostäder AB

TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163A1424. Page 3 of 53.


sks

Bolagsfakta

Vi är Skellefteås ledande samhällsbyggare

Skebo i korthet
Allmännyttiga Skelleftebostäder (Skebo) bildades 1965 och ägs av Skellefteå kommun. Bolaget är Skellefteås största bostadsföretag med 4 312 lägenheter i flerfamiljshus, radhus, småhus, studentbostäder och särskilda boenden. Skebo har även cirka 201 lokaler. 2021 hade bolaget 59 anställda.

Skebo verkar för Skellefteås utveckling genom att erbjuda ett varierat utbud av bostäder som bidrar till att göra Skelleftebygden till en attraktiv plats att bo och leva på. Vi vill vara Skellefteås ledande samhällsbyggare där vi bidrar till bostadsförsörjning och stärker Skellefteås konkurrenskraft.

Skebo har drygt 38 000 personer i sin bostadskö, varav drygt 20 000 har varit aktiva de senaste tre månaderna. Efterfrågan ökar och är störst i de centrala delarna av Skellefteå. I och med Northvolts etablering är bostadsförsörjningen väldigt viktig för Skellefteå som stad. Skebo har därmed ökat sin produktionstakt och har nu ungefär 450 lägenheter under produktion.

Hyresintäkterna uppgick totalt till 406 mnkr, vilket är en minskning med 15% jämfört med föregående år, detta beror på de stora fastighetsaffärer som genomfördes i början av januari. Resultatet efter finansiella poster uppgår till hela 822 mnkr.

Det starka resultatet beror till stor del på försäljningen av Morö Backe i slutet av 2020 med tillträde av SBB i början av 2021. Marknadsvärdena på fastigheterna har gått fortsatt upp tack vare den enorma tillväxt och ökad efterfrågan på bostäder i Skellefteå. Trots coronapandemin har bolagets ekonomi inte påverkats i någon större utsträckning men en del underhållsprojekt har skjutits framåt samt att byggpriserna har ökat. Resultatet från finansiella poster har påverkats positivt av det låga ränteläget och en låg skuldsättningsgrad.

TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163A1424. Page 5 of 53.

TeamEngine E-Signing

2022100409132

RESULTATRÄKNINGAR – MNKR

Resultaträkningar – Mnkr	2021	2020	2019
Hyresintäkter	406	476	455
Övriga rörelseintäkter	15	11	36
Rörelsens kostnader	-484	-276	-337
Finansnetto	885	-17	-22
Resultat efter finansnetto	**822**	**194**	**132**

Balansräkning – Mnkr	2021	2020	2019
Fastigheter	2 536	2 964	2 918
Övriga anläggningstillgångar	39	14	6
Omsättningstillgångar	31	46	19
Eget kapital	2 321	1 480	1 308
Avsättningar	76	101	81
Räntebärande skulder	118	1 331	1 429
Övriga skulder	91	112	125
Balansomslutning	**2 606**	**3 024**	**2 943**

Fakta	2021	2020	2019
Antal lägenheter, st	4 312	5 327	5 233
Lägenhetsyta, m2	252 761	322 333	317 455
Antal lokaler, st	201	223	226
Lokalyta, m2	72 755	78 961	78 460
Investeringar, mkr	229	74	108
Medelantal anställda, st	59	52	54

Skebos bostäder, Typ	2021		2020	
	Antal lgh	%	Antal lgh	%
Vanliga lägenheter	2 630	61 %	3 415	64,1 %
Särskilt boende	877	20 %	1 004	18,8 %
Seniorbostäder	396	9 %	512	9,6 %
Trygghetsboende	132	3 %	132	2,5 %
Ungdomsboende	171	4 %	158	3,0 %
Studentbostäder	106	2 %	106	2,0 %
Totalt	**4 312**	**100 %**	**5 327**	**100**

Vakansgrad, uthyrning och omflyttning

Vakansgraden var fortsatt mycket låg under 2021 och vid årets slut uppgick antalet lediga lägenheter till 27 stycken. 11 av dessa vakanser finns i Lövånger och är återlämnade av Migrationsverket. Dessa lägenheter renoveras innan de hyrs ut igen. Därutöver finns fyra lediga lägenheter i Boliden som Migrationsverket också lämnat samt några enstaka lägenheter utspridda i våra områden. Detta innebär en vakansgrad på 0,75 procent vilket visar att det är en väldigt hög efterfrågan på alla lägenheter.

Omflyttningsgraden under 2021 uppgick till cirka 15 procent, vilket är lägre än tidigare år. Skebo har i genomsnitt kunnat erbjuda 38 lägenheter per månad för uthyrning.

Hyresutveckling

Bostadshyrorna bestäms genom förhandling med Hyresgästföreningen. Från och med 1 april 2021 höjdes hyrorna med i genomsnitt 1,05 procent. Företagets hyreshöjning var något lägre än snittet för Allmännyttan i Sverige som låg på 1,37 procent.

Lokaler

Skebos målsättning är att erbjuda ändamålsenliga och prisvärda lokaler, som bidrar till att skapa levande och attraktiva bostadsområden. Samtidigt är de en viktig faktor när det gäller värdeutvecklingen för kringliggande fastigheter, liksom för tillväxten i kommunen. Skebos lokalutbud består av allt från butiks- och kontorslokaler till lokaler anpassade för särskild verksamhet, som restaurang, tand- och sjukvård samt vård- och omsorgsboenden. Skebo äger och förvaltar 201 lokaler med en totalyta på 72 755 m².

Lokalhyresgäster

Skellefteå kommun är den i särklass största hyresgästen, med verksamheter som särskilda boenden och förskolor. Skellefteå kommun hyr ungefär 62 procent av den totala lokalytan. Region Västerbotten bedriver verksamheter i vårdcentraler och tandläkarmottagningar och är den näst största kunden med ungefär 14 procent av totala ytan. Övrig lokalyta fördelas mellan olika hyresgäster och verksamheter.

SNABBA FAKTA



ANTAL LEDIGA LÄGENHETER

2021	27
2020	51
2019	35
2018	20
2017	20

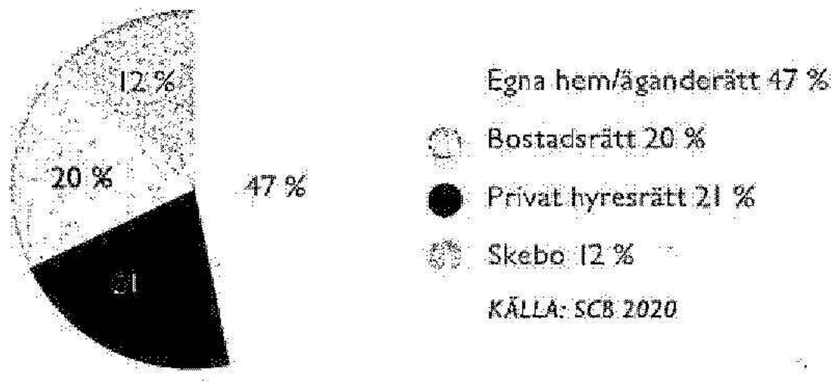
TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163A1424. Page 6 of 53.

TeamEngine E-Signing
202210040913

ANTAL LÄGENHETER I VÅRA OMRÅDEN

Område	Vanliga bostäder	Student	Skekom
Bergsbyn	32		12
Boliden	266		24
Bureå	252		45
Burträsk	235	6	76
Byske	232		54
Centrum	737		12
Centrum södra	54		68
Degerbyn	20		
Erikslid	295		82
Klintfors	1		10
Kåge	154		65
Lövånger	133		37
Morö Backe	1		
Norrböle	305		12
Prästbordet	64		74
Sjungande Dalen	16		70
Skelleftehamn	195		42
Sunnanå/Sörböle	36	73	96
Ursviken	129		58
Älvsbacka	172	27	40
Sammanlagt	3 329	106	877
Totalt			**4 312**

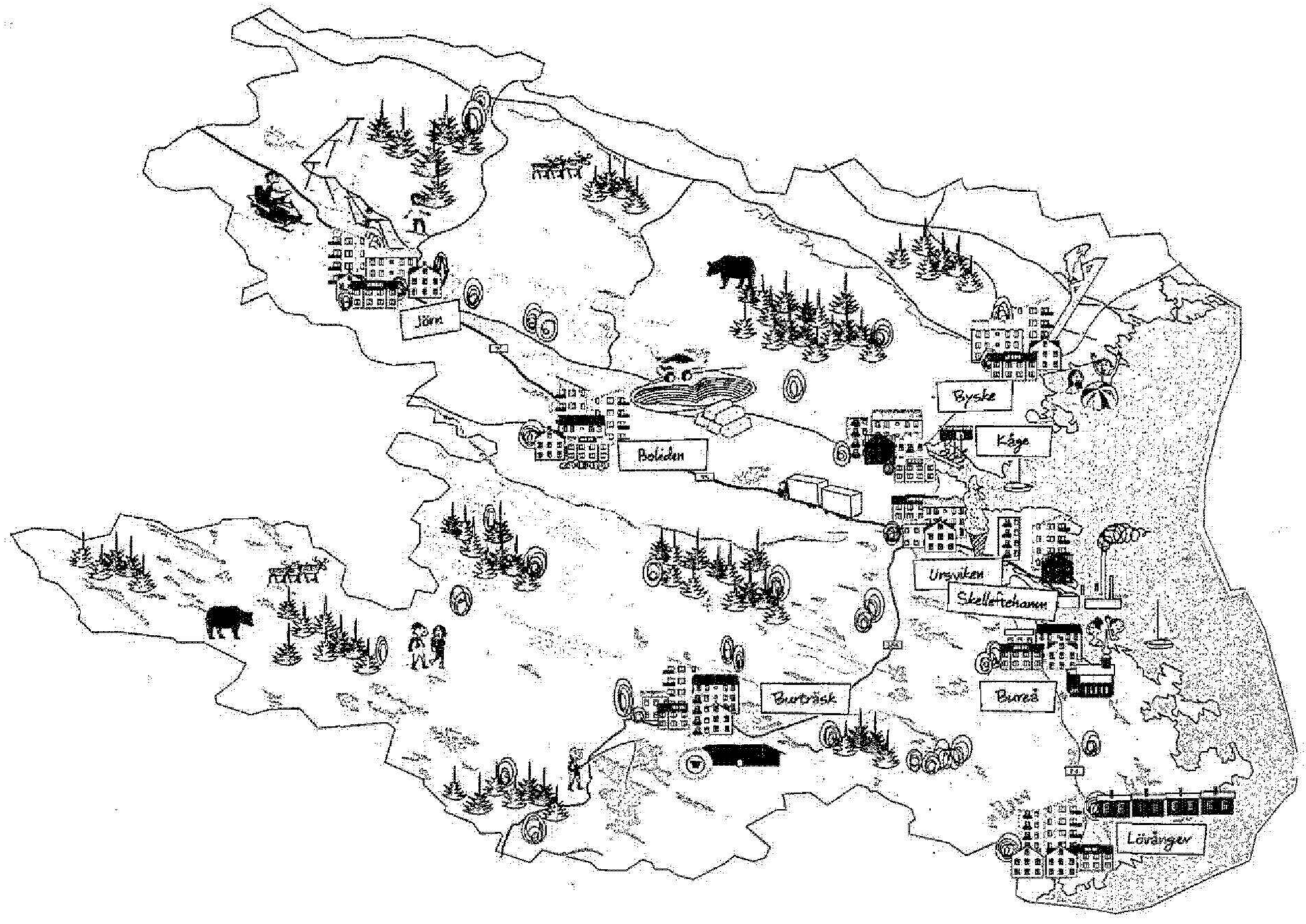
SKEBOS ANDEL AV BOSTÄDERNA I KOMMUNEN



Hyresutveckling

I januari 2021 räknas de lokalhyror som har index upp med gällande Indextal. Indexökningen för 2021 var mycket låg; 0,3 procent på grund av coronaeffekter. Lokalhyrorna på blockhyresavtalen ökade under 2021 motsvarande 0,3 procent index. Hyrorna för kommersiella lokaler ökade med 2,2 procent vilket kan förklaras med att förutom index gjordes några omförhandlingar och nya avtal. Nästa år 2022 är indexökningen ungefär 2,8 procent. Skebo har som ambition att fortsätta arbetet med att kartlägga de kommersiella lokalerna och dess hyror. Vi ska också följa utvecklingen på marknaden och se till att vi har marknadsmässiga hyror.

VÅRA OMRÅDEN



TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163A1424. Page 7 of 53.

TeamEngine E-Signing
2022100409134

Vakansgrad och uthyrning
Vid årsskiftet var 97,9 procent av lokalytan uthyrd, vilket är en ökning med drygt 3 procent jämfört med föregående år. Efterfrågan på lokaler har varit stor i ett växande Skellefteå om än coronaviruset 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. 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.

Våra fastigheter
Våra fastigheter är indelade i två förvaltningsområden, Nordöst och Väst. Drift- och servicechefen samordnar arbetet för båda förvaltningsområdena och har det ekonomiska ansvaret för reparations- och underhållskostnader. Närmast hyresgästen finns en bovärd som ansvarar för de flesta vardagsfrågorna i området.

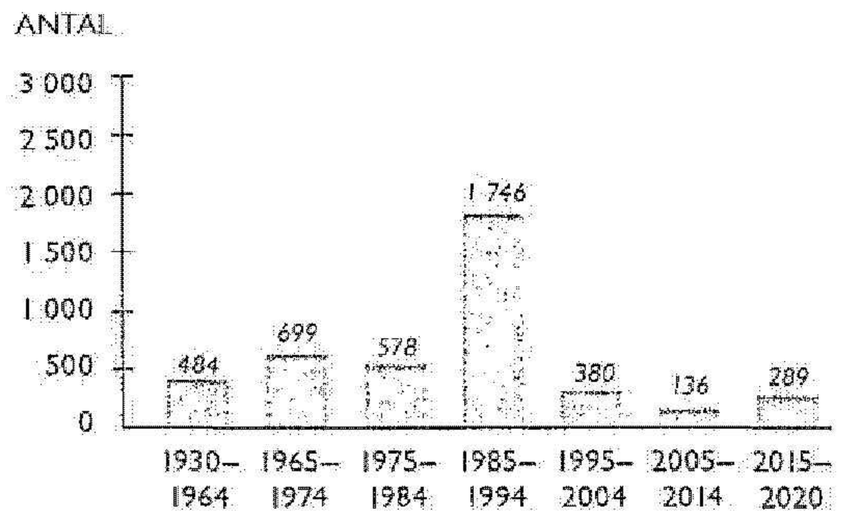
Förvaltade fastigheter
Vid årsskiftet förvaltade Skebo totalt 4 312 (5 327) hyreslägenheter i flerfamiljshus, radhus och småhus. Dessutom fanns 201 (223) verksamhetslokaler. Bolagets totala uthyrningsbara yta uppgick till 325 516 m² (401 294 m²) varav 78 procent utgjordes av bostadsyta. Fastigheterna finns i de flesta av kommunens orter.

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 därigenom säkra deras värdeutveckling. Under 2021 uppgick reparationskostnaderna till 39 kr/m² och underhållskostnaderna uppgick till 96 kr/m².
Det gjordes satsningar på att minska energianvändningen, som byte av ventilationsaggregat, pumpar och värmeväxlare som tillsammans uppgick till 3 mnkr. På grund av coronapandemin och begränsningar att utföra underhåll i lägenheter fokuserade projektavdelningen på att utföra mer yttre underhåll som takbyten, fasadmålning och markanläggningar. Totalt uppgick underhållsinvesteringar i form av fönster-, tak-, ventilations- och hissbyten till 26 mnkr (72 kr/m²).

Varje lägenhet har dessutom en plan beträffande inre underhåll där det framgår med vilket intervall som åtgärder ska genomföras. 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



TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163A1424. Page 8 of 53.

TeamEngine E-Signing

SKEBO 2021



TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163



Året i korthet

Nyproduktioner, studentbostäder och nöjda hyresgäster

Corona
Första halvan av 2021 kvarstod restriktioner om hemarbete, stängt för besökare och extra försiktighet vid åtgärd av felanmälningar. Även aktiviteter mot våra hyresgäster såsom synpunktenträffar, borådsaktiviteter och de aktiviteter som våra trygghetsvärdar brukar hålla i fick ställas in. Överlag har både hyresgäster och personal haft en god förståelse och gjort det bästa av situationen. Det var väldigt efterlängtat när verksamheterna kunde öppna upp igen efter sommaren. Som resten av samhället har vi fått lära oss att leva med och följa de allmänna råd och restriktioner som regeringen beslutat om. Som organisation har vi lärt oss att bli än mer flexibla i vårt arbetssätt.

Stor affär med SBB
Under 2020 blev det klart med affären där Samhällsbyggnadsbolaget (SBB) förvärvade samtliga lägenheter på Morö Backe, 766 hyreslägenheter och 123 lägenheter inom gruppboende. Skebo har fortsatt att förvalta Morö Backe fram till 31 mars 2021. Från och med 1 april tog SBB över samtliga lägenheter med drift, avisering och felanmälan – och den personal som berördes anställdes av SBB.

Nyproduktioner
I början på året startades bygget av Nipan 2 med 74 hyresrätter. NCC vann totalentreprenaden och hyresrätterna väntas stå klara för inflyttning hösten 2022.

I november togs det första spadtaget på Kvarnbacken i Kåge. Skebo bygger totalt 70 lägenheter i sex tvåvåningsradhus. Contractor är totalentreprenör och husen byggs av Jörnträhus. Lägenheterna väntas vara klara för inflyttning januari 2023.

I augusti blev det klart att Skebo bygger 114 nya lägenheter på Klockarhöjden. Lindbäcks vann totalentreprenaden via Sveriges Allmännyttas ramavtal och hyresrätterna väntas stå klara för inflyttning sommaren 2023.

Tillfälliga studentbostäder
Innan sommaren blev det också klart att Skebo bygger 220 nya tillfälliga studentrum. Syftet var att säkra studentbostadsgarantin samt att bidra till att drygt 80 fullstora lägenheter frigörs till ett växande Skellefteå. Lösningen grundade sig på ett samarbete mellan Heimstaden, Skellefteå Kommun och Skebo. För att få fram de tillfälliga studentrummen på rekordkort tid användes ramavtalen för att hitta en lösning där Algeco blev leverantörer. Mycket resurser lades på att flytta om alla studenter och under höstterminen blev majoriteten av alla studentrum uthyrda. Tillsammans med Skellefteå kommun är Skebo angelägna om att snabbt ta fram en detaljplan för att få till en lösning med permanenta bostäder för studenterna.

TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163A1424. Page 11 of 53.

TeamEngine E-Signing
2022100409138



Ny tjänst
Skebo satsar än mer på sitt hållbarhetsarbete. Det utmynnade i att en tjänst som hållbarhetssamordnare tillsattes. Tjänsten inrymmer både strategiskt och operativt arbete med social hållbarhet och kundnära miljöarbete.

Målstyrningsarbete
I mars startade Skebo ett nytt målstyrningsarbete i samarbete med konsultföretaget Howwe. Syftet är att utifrån den affärsplan som är framtagen säkerställa att alla avdelningar och all personal jobbar mot samma mål. Det blev en trevande start och ett omtag gjordes i november som presenterades på en personaldag. Nu finns det tre fastställda mål för hela bolaget som grundar sig i ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet.

Ny organisation efter Skellefteå Industrihus försäljning
De senaste två åren har Skebo och Skellefteå Industrihus haft en gemensam organisation. Det var därmed många av Skebos anställda som var inblandade i den stora affären som Skellefteå Industrihus gjorde med NP3. I juni blev det klart att NP3 köpte merparten av Skellefteå Industrihus bestånd med tillträde den 1 november. Affären innebar stora resurser och många mantimmar ända fram till tillträdesdagen. Eftersom affären var så stor klassades den som en verksamhetsövergång där all personal från Industrihus följde med i affären till NP3. Sju anställda fick förfrågan att gå över till Skebo istället vilket samtliga tackade ja till. Följden blev att Skellefteå Industrihus inte längre har några anställda. Den nya organisationen i Skebo ska därmed även hantera allt som rör Skellefteå Industrihus. "Det man gör för Skebo ska man även göra för Skellefteå Industrihus" är riktlinjen.

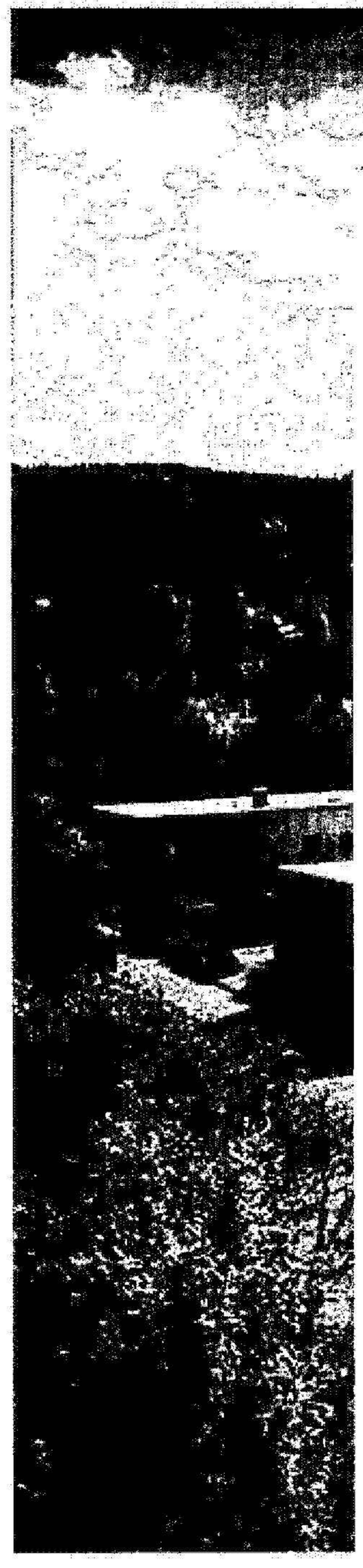
Hyresgästundersökning
Under hösten 2021 genomförde Skebo en stor NKI-undersökning via AktivBo för att ta reda på hur nöjda våra hyresgäster är och vilka förbättringsåtgärder vi ska jobba med. Undersökningen var uppdelad i olika index, såsom Serviceindex, Produktindex och Klimatindex. Sedan mättes även Profil, Attraktivitet och Valuta för pengarna. Vi fick en otroligt bra svarsfrekvens på 68,1 procent vilket visar att vi har engagerade hyresgäster. Vårt Serviceindex var 82,2 procent vilket är precis över branschmedelvärdet på 82 procent. Skebos Produktindex var 80.4 procent vilket är en rejäl bit över branschmedelvärdet på 78,4 procent. Klimatindex mäter hur våra hyresgäster upplever att de kan agera miljösmart och huruvida Skebo bidrar till en hållbar miljö. Klimatindex var 65,7 procent vilket är en minskning från tidigare undersökning. Det är framför allt möjligheterna till källsortering som drar ned betyget. Nästa år kommer fokus ligga på Serviceindex och Klimatindex. Aktiviteter ska planeras för att bolaget ska flytta fram sina positioner inom dessa områden.

Fler tillträden
I december tillträdde HSB fastigheten Kapella 15. Skebo har under året jobbat med att evakuera alla hyresgäster, såväl bostadshyresgäster som lokalhyresgäster, vilket var en förutsättning för tillträdet.

TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163A1424. Page 12 of 53.

TeamEngine E-Signing
202210040913







TeamEngine E-Signing
202210040914

Hållbarhetsrapport

Ett arbete som gynnar ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet

VÅR GRUND

Ägardirektiv
Enligt ägardirektiven från Skellefteå kommun ska Skellefteåbostäder AB bidra till bostadsförsörjningen i kommunen. I vår roll som allmännyttigt bostadsbolag ska vi erbjuda ett varierat utbud av hyresbostäder som vänder sig till alla, oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan bakgrund. Bolaget ska bidra till social hållbarhet genom att skapa bostadsområden där människor kan känna trygghet och vara delaktiga i utvecklingen. Dessutom ska vi bidra till utvecklingen av ekologiskt hållbara bostadsområden och vara ett föredöme när det gäller hållbar fastighetsförvaltning och hållbart byggande.

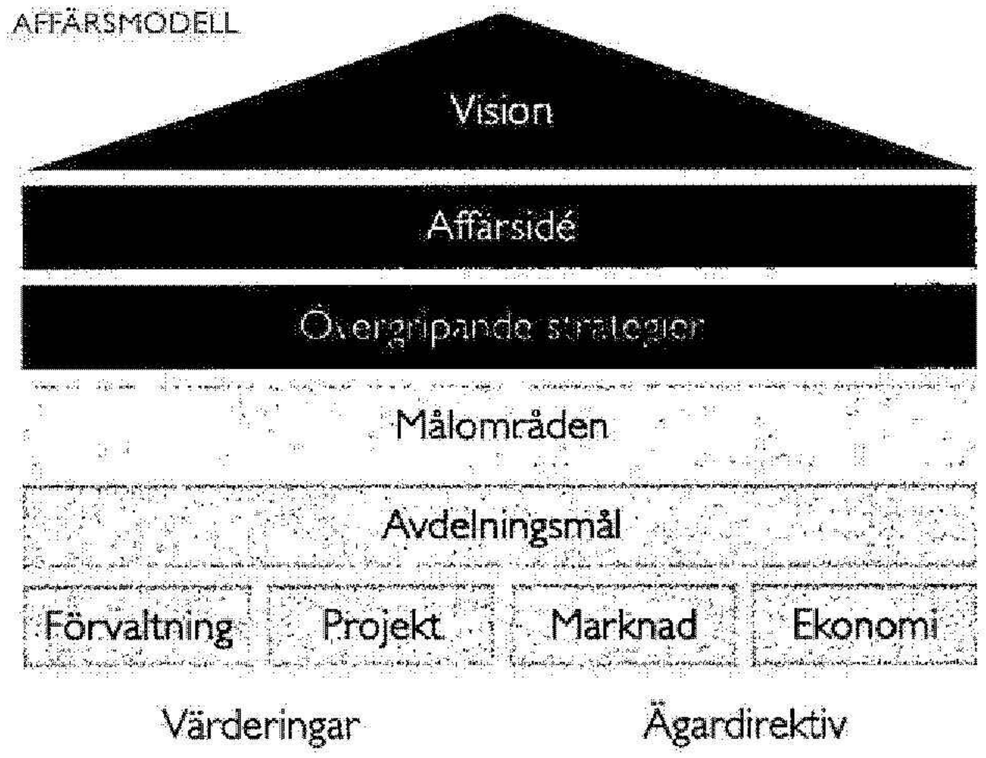
Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer på ett sådant sätt att en långsiktig värdetillväxt av fastighetskapitalet tryggas. Avkastningen på bolagets fastighetsbestånd ska vara affärsmässig och långsiktigt i nivå med jämförbara bostadsföretag. Bolaget ska generera en direktavkastning som ligger i intervallet 5–7 procent på fastigheternas marknadsvärde. Skellefteåbostäder AB ska hålla en soliditet på minst 30 procent. Skebo ska medverka till att göra Skellefteå till en attraktiv plats att bo och leva på. Bolaget ska vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom ny- och tillbyggnad samt förvärv och försäljning av fastigheter.

Värdegrund
Värdegrunden styr våra val och metoder i både det strategiska och dagliga arbetet. Den ska vara ett stöd när vi fattar våra beslut och vara väl förankrad hos alla våra medarbetare. Vi jobbar kontinuerligt med värdegrunden, bland annat på personaldagar och i workshops. Skebos värdeord är *Professionella, Ombrydda och Nytänkande*. Med ägardirektivet och värdegrunden som bas har vi formulerat vår affärsidé: Skebo erbjuder attraktiva hem- och livsmiljöer med hållbara, smarta och kundnära lösningar.

TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163A1424. Page 15 of 53.

TeamEngine E-Signing
2022100409142

AFFÄRSMODELL



	Mål	Strategi	Hur vi mäter
Ekologisk hållbarhet	Klimatindex ska öka med minst 15 procent till 2025.	Klimatindex mäter hur väl Skebo övergripande arbetar med Klimatinitiativet med fokus på energieffektivisering och klimatsmart boende.	Antal genomförda insatser, kundundersökning vartannat år samt data för energieffektivisering.
Social hållbarhet	Serviceindex ska vara bland de 25 procent bästa i branschen.	Insatser avseende kundservice, boinflytande, inkludering och trygghet.	Antal genomförda insatser årligen samt hyresgästernas upplevelser via kundundersökning vartannat år.
Ekonomisk hållbarhet	Säkra att superdriftnetto är minst 660 kr per kvadratmeter.	Insatser avseende effektivisering, proaktivitet och kostnadskontroll.	Månatlig ekonomisk uppföljning av superdriftnetto.

Strategiska områden
För att konkretisera vårt uppdrag är våra strategiskt viktiga områden ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Inom vart och ett av dessa områden har vi under året tagit fram övergripande strategier och mätbara mål som bryts ned till avdelningsnivå för att ytterligare tydliggöra uppdraget internt. I syfte att arbeta mer fokuserat med dessa områden anställdes under 2021 en hållbarhetssamordnare vars uppdrag är att ansvara för och vara Skebos representant inom social hållbarhet och kundnära miljöarbete.

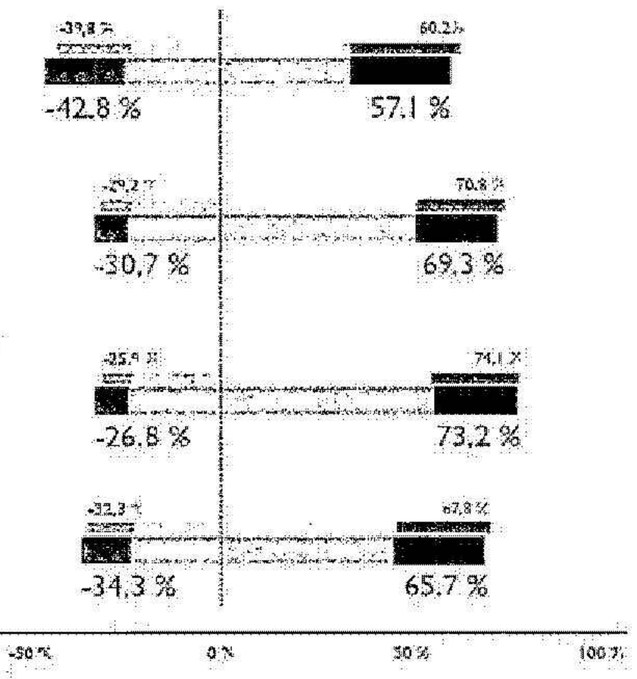
Den kundundersökning som vi genomför vartannat år ligger till grund för två index som Skebo kontinuerligt mäter i syfte att arbeta för förbättring och för att se förändring – Serviceindex och Klimatindex. Tillsammans leder detta till en hållbar utveckling och mot vår vision: *Skellefteås ledande samhällsbyggare.*

Ekologisk hållbarhet
Skebos miljöpolicy omfattar hela bolaget och fastställer att miljömässiga aspekter alltid ska vägas in i företagets beslut. Målet med miljöarbetet är att erbjuda ett sunt och miljöanpassat boende, samtidigt som vi hela tiden ska minska miljöpåverkan från våra fastigheter. Vi ska bedriva verksamheten på ett sätt som är förenligt med den miljöprofil som så starkt förknippas med oss. Förutom att bidra till en hållbar utveckling har Skebos miljöarbete också inneburit ekonomiska besparingar för företaget.
Skebo är med i Allmännyttans klimatinitiativ som har två övergripande mål:

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

Utöver dessa två mål har Allmännyttas klimatinitiativ tre fokusområden: Effekttoppar och förnybar energi, Krav på leverantörer och Klimatsmart boende. Skebo har valt att lägga extra vikt vid fokusområdet Klimatsmart boende. Detta innebär att bolaget strävar efter att göra det lättare för hyresgästerna att minska sin klimatpåverkan. Det görs bland annat genom ständig utveckling

Klimatindex



av systemet för fastighetsnära källsortering samt genom att vi vid nyproduktion investerar i nedgrävda avfallsbehållare som nyttjas av både hyresgäster och intilliggande fastigheter. Sedan 2020 har vi också ett erbjudande om laddstolpar som ger våra hyresgäster med elbil möjlighet att ladda bilen hemifrån.

Med hjälp av vår kundundersökning mäter vi sedan 2021 Klimatindex. Det ger oss fakta om hur hyresgästerna uppfattar våra ansträngningar och sina egna möjligheter att agera miljömedvetet. Skebo har ett fortsatt viktigt arbete att göra för att våra hyresgäster ska kunna källsortera och agera miljömedvetet. Vi vill göra det lätt för våra hyresgäster att göra klimatsmarta val.

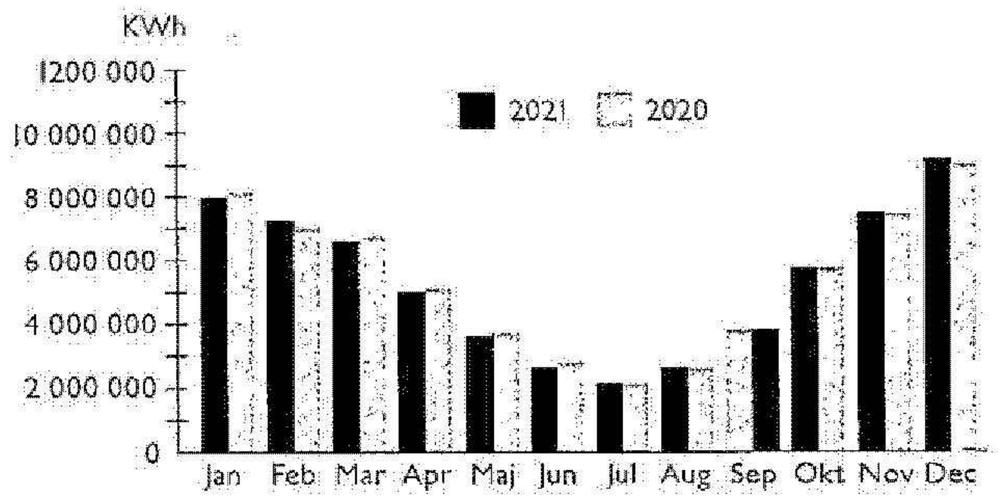
Miljö, driftsekonomi och pris är faktorer som det alltid tas hänsyn till vid byte av utrustning. Vagnparken utgörs av biogasbilar i centrala staden och av elhybridbilar i våra ytterområden. Under året har grunden för ett flertal energieffektiviseringsprojekt lagts. Ett arbete med att hitta så kallade energitjuvar har också påbörjats. Det görs bland annat genom vårt fastighetssystem som gör det möjligt att reglera inomhustemperatur individuellt per lägenhet, istället för övergripande per fastighet utifrån utomhustemperatur.

TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163A1424. Page 16 of 53.

TeamEngine E-Signing

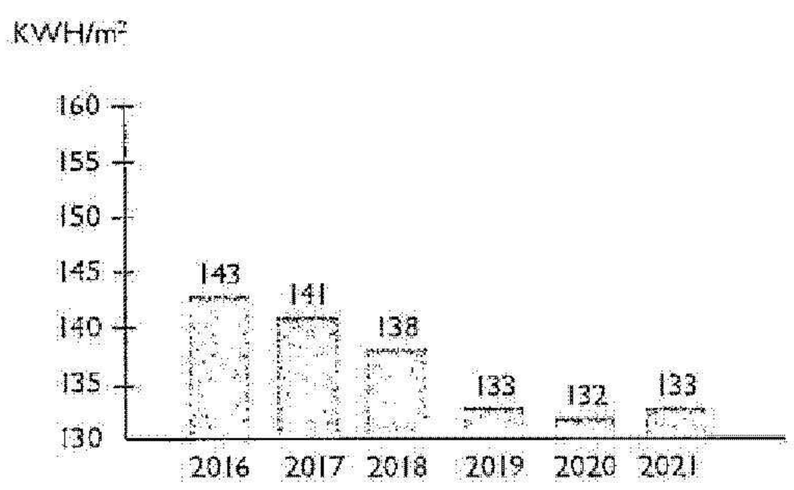
2022100409143

ENERGIFÖRBRUKINING 2020-2021

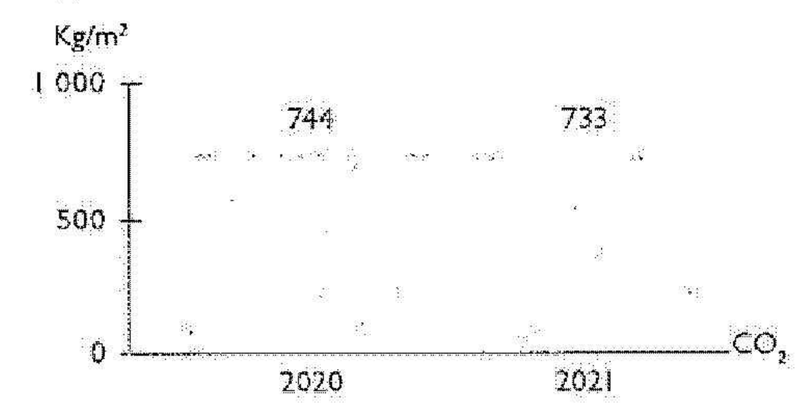


133 kWh/m2 under 2021. Det är en liten ökning jämfört med föregående år. Det har varit en utmaning att hålla nere energiförbukningen under corona-pandemin då hyresgästerna varit mer hemma och förbrukat mer el, värme och varmvatten än tidigare år.

Energiförbrukning



CO_2-UTSLÄPP



Det leder till mer effektiv användning av energi, energibesparing och mer komfort för hyresgästerna som får en jämnare inomhustemperatur. Ett omfattande arbete med varmvattnets kvalitet via våra fastighetsautomatiseringssystem pågår också. Förenklat innebär det att varmvattnet "motioneras" nattetid för att undvika stillastående vilket i värsta fall kan orsaka legionella.
Arbete med att byta ut belysningen i gemensamma utrymmen till energisnåla LED-lampor har fortsatt. I byggandet av Nipan 2 på södra sidan av älven används till exempel endast grön betong. I grön betong ersätts cement av material som ger minskat utsläpp av koldioxid.

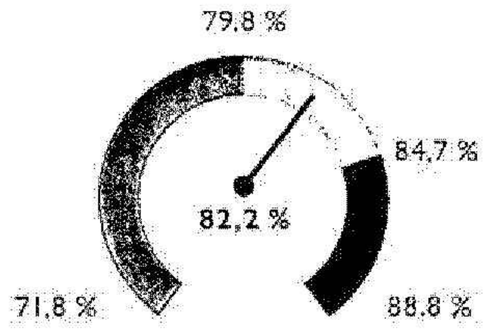
Sammanfattningsvis är Skebos siffror för energiförbrukningen inte de starkaste. I stort sett ligger vi kvar på samma nivåer som föregående år. Det beror bland annat på en pandemieffekt där många har spenderat mer tid i hemmet. Vidare ser vi hur försäljningen av Morö Backe påverkat och dragit ned snittet. Med de åtgärder som påbörjats har vi goda förutsättningar att komma på rätt väg.



TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163A1424. Page 17 of 53.

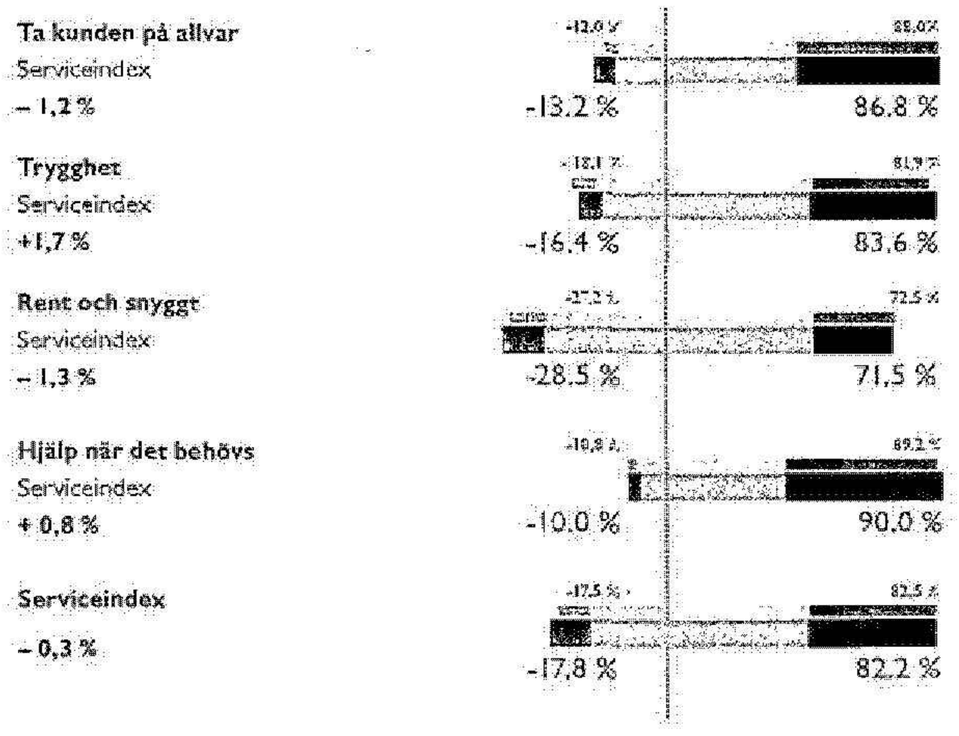
TeamEngine E-Signing

202210040914 4



SERVICEINDEX

Branchmedelvärde: 82,0 %



Social hållbarhet

Skebo lägger stor vikt vid sociala frågor och jobbar kontinuerligt *med delaktighet och inflytande för hyresgästerna.* Genom Boråd, Trygghetsvandringar och Synpunktenträffar möter vi hyresgästerna för att få till en bra dialog i frågor som rör både boende och närområde.

Boråden är en informell grupp bestående av hyresgäster i respektive bostadsområde som träffas regelbundet och planerar för områdets utveckling. Råden har också ett ansvar för hur fritids- och boinflytandemedlen ska användas. Det finns ungefär 74 aktiva Boråd och Skebo avsätter årligen runt 700 000 kr till Borådens förfogande. Eftersom pandemin har påverkat möjligheten för boråden att bjuda in hyresgästerna till aktiviteter, beslutades att råden får behålla sina medel för 2021 och ta med dem till 2022. Under 2021 satsade Skebo också extra pengar på utemiljön för att skapa trivsamma mötesplatser.

För att möjliggöra gemenskap och social hållbarhet har Skebo cirka 40 samlingslokaler som hyresgästerna kan nyttja.

På Synpunktenträffarna har hyresgästerna möjlighet att träffa representanter från Skebo för att diskutera hur bostadsområdena kan utvecklas på bästa sätt. Liksom 2020 har 2021 varit ett speciellt år i och med pandemin. I enlighet med Folkhälsomyndighetens *rekommendationer ställdes samtliga Synpunktenträffar in även* detta år. Under hösten 2021 genomfördes dock fyra trygghetsvandringar tillsammans med hyresgäster i fyra olika bostadsområden. Vandringarna resulterade i åtgärder för bättre belysning, jämnare värme, skyltning för att förhindra biltrafik i bostadsområdet, tydligare numrering av fastigheter samt bättre snöröjning och sandning. Trygghetsvandringarna är ett viktigt inspel för Skebo och syftar till att öka känslan av trygghet och säkerhet för de boende. Sedan 2019 mäter vi Serviceindex med hjälp av vår kundundersökning. Det ger oss fakta om hur hyresgästerna upplever bland annat trygghet och service.

Trots att Skebo ligger bra till har vi ett fortsatt arbete att göra för att nå målet att vara bland de 25 procent bästa i branschen.

Eftersom vi är en viktig aktör i samhället jobbar vi lite extra med vräkningsförebyggande arbete där vi har ett nära samarbete med kommunen. Skebo har beslutat att fortsätta med sin integrationssatsning för de som kommer till Skellefteå via bosättningslagen. Det är viktigt att nyanlända som kommer hit för att bygga upp sina liv kan hitta ett bra boende. 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.

Under 2021 gav Skebo även ungdomar möjligheten att öka sina framtida chanser på arbetsmarknaden. Det genom att erbjuda målningsprojekt och enklare fastighetsskötsel i Skebos bostadsbestånd under sommaren. Därutöver har vi haft tre studenter från yrkeshögskolan, och flertalet elever från grundskolan, som gjort praktik hos oss och därigenom fått nyttig arbetslivserfarenhet.

Med ambitionen att göra det lättare för ungdomar att hitta en bostad har Skebo bestämt att en viss del av beståndet ska utgöras av ungdomslägenheter för personer mellan 18 och 25 år. Fastighetsbeståndet ses kontinuerligt över för att hitta lämpliga lägenheter och under 2021 ökade antalet ungdomslägenheter från 158 till 171.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Boråd	66	74	76	80	82	75
Synpunktenträffar	0	0	5	6	6	6
Trygghetsvandringar	4	2	3	3	3	3

TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163A1424. Page 18 of 53.

TeamEngine E-Signing
2022100409145

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 eget arbete och sin arbetssituation. Bland annat genom möten mellan medarbetaren och ledaren på avdelningsmöten. Under 2021 påbörjades ett nytt sätt att genomföra medarbetarundersökningar där Skebo gick över till mindre omfattande veckovisa pulsmätningar istället för större årliga undersökningar. Syftet med detta är att kunna agera snabbare vid behov samt att få en överblick över olika perioder under året.

Företaget har regelbundna informationsträffar för hela personalen. Det ger ett bra tillfälle för alla att träffas mellan avdelningarna och att säkerställa att all personal får samma information. Under 2021 har dessa möten skett främst digitalt via Teams. För att minska smittspridningen har all kontorspersonal jobbat hemifrån sedan mars 2020.

Skebos medarbetare har möjlighet till förebyggande massage och motion på arbetstid, en timme varje vecka. Utöver det finns möjligheten att träna utanför arbetstid till en subventionerad kostnad. Sjukfrånvaron har legat på låga nivåer de senaste åren, och under 2021 låg sjukfrånvaron på 2,18 procent (2,66 procent). Andelen medarbetare med max fem dagars sjukfrånvaro har legat på 73 procent (72 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 eller etnisk tillhörighet.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sjukfrånvaro, %	2,2	2,7	2,5	3,3	5,9
Antal anställda, st	59	52	54	52	54
Varav kvinnor, st	23	21	21	19	20
Varav män, st	36	31	33	33	34
Genomsnittlig anställningstid, år	13	16	15	16	16

Respekt för mänskliga rättigheter

Skebo är ett företag som ägs av Skellefteå kommun och följer därmed kommunallagen som sätter fokus på att alla ska behandlas lika. Bolaget följer även andra lagar, regleringar och åtgärder. Det här ger oss goda förutsättningar att minska risken för företagets inblandning i kränkningar av de mänskliga rättigheterna. Skebos interna arbete med värdegrund och hållbarhet ger alla medarbetare en bra grund att förhindra brott mot mänskliga rättigheter.

Motverkande av korruption

Skebos värdegrund ska främja en kultur som motverkar korruption. Redan idag har bolaget en policy om företagsgåvor och interna kontrollsystem med inköpsprocesser och attestrutiner som förhindrar mutor och korruption. Vid upptäckta incidenter ses alltid rutinerna över så det inte ska kunna hända igen.

Vi har valt att undanta våra dotterbolag, Skelleftebostäder Parkering AB, Butiken 1 i Skellefteå AB samt nyförvärvet Kapella Fastigheter i Skellefteå AB, från rapportering om hållbarhetsredovisning då verksamheten i bolagen är oväsentliga. Bolagen har inga anställda och det är samma personal som administrerar bolagen som arbetar i Skebo.

Ekonomisk hållbarhet

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 störst. Marknadsvärdet av våra nyproducerade fastigheter ska alltid överstiga produktionskostnaden. Varje investerad krona ska motsvara en krona i värde. Det innebär också att vi ska vara kloka med våra underhållsinvesteringar och beakta hur marknadsvärdet påverkas av de pengar vi lägger ned på en fastighet.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Direktavkastning %	4,9	5,7	6,0	6,1	6,3	6,0
Soliditet %	89	48,9	44,4	41,3	39,5	38,1

TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163A1424. Page 19 of 53.

TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414531-C741-46A9-B774-F83163A1424 Page 20 of 53



Förvaltningsberättelse

Med öppenhet och professionalitet skapar vi en hållbar utveckling

Skellefteboställer (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.

Drift och service är uppdelad i två geografiska områden: Nordöst och Väst. Där finns våra bovärdar som ansvarar för de flesta dagliga frågorna. Förvaltningsområdena leds av en drift- och servicechef som planerar och leder det dagliga arbetet och har daglig kontakt med bovärdarna. Inom drift och service finns också våra trygghetsvärdar som ordnar aktiviteter på Skebos fem trygghetsbostäder.

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

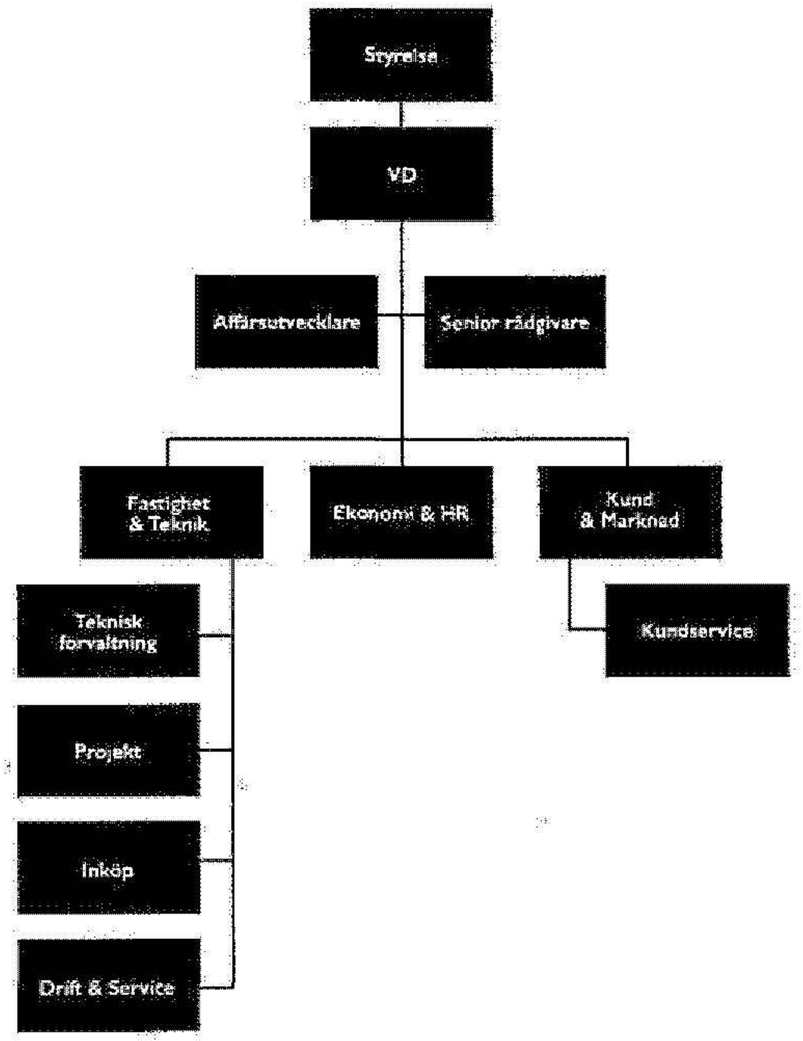
Fastighet och teknik är uppdelad i tre avdelningar. Projektavdelningen driver stora projekt inom nyproduktion och större underhållsprojekt men också mindre renoverings- och ombyggnadsprojekt. Teknikavdelningen har hand om underhållsplanen, myndighetsbesiktningar och taxebundna kostnader. Här finns även specialistkompetens inom exempelvis energi-, styr- och reglerteknik. Inköpsansvaret ligger också på avdelningen fastighet och teknik.

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163A1424. Page 21 of 53.

TeamEngine E-Signing
2022100409148



Vår ekonomi

Fastigheterna är de i särklass mest betydande tillgångarna i bolaget och utgör tillsammans 97 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 2,8 procent på våra byggnader och markanläggningar. Årets fastighetsförsäljningar har bidragit till att soliditeten ökat till hela 89 procent – det ger väldigt goda förutsättningar att fortsätta investera i nyproduktion i ett växande Skellefteå

Fastighetsvärdering

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

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 2021-12-31 uppgår till 3,6 mdkr. Tillväxten och investeringsviljan i Skellefteå har ökat markant vilket har gjort att fastigheternas marknadsvärde har ökat väsentligt. I jämförelse med föregående år är det totala marknadsvärdet dock lägre. Det beror på att fastighetsbeståndet minskat efter försäljningen till SBB och Dahlgrens.

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 lagstadgad borgensavgift som för Skebos del av kommunfullmäktige är satt till 0,25 procent. Genomsnittsräntan har under 2021 legat på 0,87 procent plus borgensavgift, vilket är historiskt lågt.

Försäkringar

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

Coronapandemin

Under den pågående coronapandemin följer Skebo Folkhälsomyndighetens rekommendationer samt kommunens stabsledningsbeslut och policys. Aktiviteterna på trygghetsbostäderna har anpassats och pausats, nödvändig skyddsutrustning som handskar och munskydd har köpts in, kontorspersonal har delvis jobbat hemifrån och en del planerade underhållsåtgärder, främst på särskilda boenden, har skjutits fram. Med dessa anpassningar har verksamheten kunnat bedrivas på ett bra sätt trots pandemin.

TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163A1424. Page 22 of 53.

SKEBO 2021





TeamEngine E-Signing

2022100409151

Prognos 2022

Fastighetsbeståndet

Efterfrågan på hyreslägenheter i Skellefteå är stor, speciellt i och med etableringen av Northvolts batterifabrik. Att öka takten för nyproduktion av hyreslägenheter är därför ett viktigt och prioriterat mål för bolaget. Inom de kommande fem åren beräknar Skebo att investera cirka 3 mdkr med en byggnadstakt på 200 lägenheter per år. Under 2022 är det inflyttning på Nipan etapp 2 på södra sidan av älven mellan Campus och Parkbron.
Där kommer det bli 74 lägenheter, med fokus på ettor och tvåor. Det blir också inflyttning på Kvarnbacken i Kåge där Contractor bygger 72 lägenheter. På Klockarhöjden har Skebo påbörjat nyproduktion av 114 lägenheter, som beräknas bli klart under 2023. Lindbäcks bygger 198 lägenheter på kvarteret Frigg som Skebo kommer att förvärva när de är färdigställda.

Hyresintäkter

Den höga efterfrågan på hyreslägenheter fortsätter, vilket leder till få vakanser. Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen var vid tidpunkten för upprättandet av årsredovisningen inte avslutade, varför hyresnivåerna för 2022 inte är satta.

På lokalsidan gäller som regel avtal med indexrelaterade hyror. I snitt beräknas lokalhyrorna öka med 2,8 procent till 2022. Parallellt med detta pågår en översyn för att bättre marknadsanpassa hyresnivåerna för kommersiella lokaler i centrala staden.

Driftkostnader

En stor driftkostnadspost för bolaget är uppvärmningskostnaderna. Fjärrvärmeleverantören Skellefteå Kraft indikerar en prisökning med 0,7 procent för 2022. Elpriserna har ökat senaste året och troligtvis kommer priserna att öka även nästa år. Skebos tekniska förvaltning jobbar systematiskt med att minska energianvändningen och de investeringar som gjorts i undercentraler, styr och ventilation under de senaste åren förväntas ge effekt och bidra till minskad energiförbrukning. Avfallstaxan och vattentaxan är oförändrade till 2022.

Under 2022 kommer Skebo att upphandla tjänster för reparation och underhåll. Byggpriser och faktorprisindex har stigit kraftigt under 2021 vilket gör att det finns stor risk att priserna för dessa tjänster ökar. Löneutveckling och pris på konsulttjänster förväntas öka med 2-3 procent.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital vid årets ingång	60 000	100 554	14 425	1 222 907	82 325	1 480 211
Disposition enligt beslut av årets årsstämma				82 325	-82 325	0
Förändring av uppskrivningsfond		-20 764		20 764		0
Erhållna aktieägartillskott				40 000		40 000
Årets resultat					800 572	800 572
Belopp vid årets utgång	**60 000**	**79 790**	**14 425**	**1 365 996**	**800 572**	**2 320 783**

Fastighetsskatt

Fastighetstaxeringen sker vart tredje år. För hyreshus blir nästa taxering 2022 vilket innebär att fastighetsskatten kommer att öka. Mest påverkas Skebo av att fastighetsavgiften för hyreslägenheter höjs från 1 459 till 1 519 kr per lägenhet och år. Detta innebär en kostnadsökning på ungefär 200 tkr.

Underhåll

Alla fastigheter har en underhållsplan både för det inre skicket och det utvändiga underhållet. De planerade underhållskostnaderna för inre ytskikt ligger på 92 kr/kvm medan större underhållsinvesteringar som byte av tak och fönster, fasadmålning, byte av ventilation samt underhållsåtgärder som ger energiförbättringar uppgår till ungefär 150 kr/kvm.

Investeringar

Investeringsvolymen beräknas uppgå till 610 mnkr under 2022. Nyproduktion av hyreslägenheter på Nipan, Klockarhöjden och i Kåge samt förvärvet av Frigg står för den största volymen.
I budgeten finns 40 mnkr avsatt till underhållsinvesteringar och ytterligare 10 mnkr för energiförbättringar.

Finansiering

Fastighetsaffärerna som gjordes under 2021 har gjort att soliditeten i bolaget är uppe i 89 procent. Detta ger väldigt bra förutsättningar att till stor del finansiera kommande nyproduktion av bostäder med eget kapital.

Resultatprognos

Resultatet efter finansiella poster för 2022 förväntas uppgå till ungefär 100 mnkr.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Summa
Balanserade vinstmedel	1 325 996 225
Erhållet aktieägartillskott	40 000 000
Årets vinst	800 571 832
Summa vinstmedel	**2 166 568 057**
Disponeras så att i ny räkning överföres	2 166 568 057

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163A1424. Page 25 of 53.

STYRELSE & LEDNING



Harriet Classon
Styrelseordförande



Ulrika Larsson
Vice styrelseordförande



Agneta Marklund
Styrelseledamot



Ludwig Eriksson
Styrelseledamot



Gunnar Fransson
Styrelseledamot



Anna Holmström
Styrelseledamot



Börje Lindh
Styrelseledamot



Kjell Bergmark
Styrelseledamot



Ingrid Sundman
Styrelseledamot



Åsa Andersson
Vd



Cathrine Gustafsson
Ekonomichef



Petter Westerlund
Fastighetschef



Anna Ersson
Kund- och marknadschef



Staffan Hansson
Affärsutvecklare

TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163A1424. Page 26 of 53.

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning	1	405 562	476 020
Övriga rörelseintäkter		15 354	11 326
		420 916	**487 346**
Rörelsens kostnader			
Reparations- och underhållskostnader		-48 931	-54 062
Taxebundna kostnader och uppvärmning	2	-83 691	-93 216
Fastighetsskatt		-6 792	-6 664
Övriga externa kostnader	3	-73 697	-61 147
Personalkostnader	4	-42 463	-41 997
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-88 657	-19 426
Övriga rörelsekostnader		-140 026	0
		-484 257	**-276 512**
Rörelseresultat	5	**-63 341**	210 834
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	886 797	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	67	-8
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	328	1 502
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 708	-18 479
		885 484	**-16 985**
Resultat efter finansiella poster		**822 143**	**193 849**
Bokslutsdispositioner		-40 595	-90 000
Resultat före skatt		**781 548**	**103 849**
Skatt på årets resultat	10	19 024	-21 524
Årets resultat		**800 572**	**82 325**

Belopp i tkr

BALANSRÄKNING

Tillgångar	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	2 342 285	2 926 922
Inventarier, verktyg och installationer	12	10 095	5 022
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	193 528	37 224
		2 545 908	**2 969 168**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14, 15	27 657	7 474
Andelar i intresseföretag	16, 17	1 096	1 096
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	40	40
Andra långfristiga fordringar	19	345	384
		29 138	**8 994**
Summa anläggningstillgångar		**2 575 046**	**2 978 162**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		811	1 248
Fordringar hos koncernföretag		5 119	4 274
Fordringar hos intresseföretag		12	10
Aktuella skattefordringar		18 187	26 198
Övriga fordringar		1 911	1 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	5 062	12 927
		31 102	**46 061**
Kassa och bank		13	16
Summa omsättningstillgångar		**31 115**	**46 077**
Summa tillgångar		**2 606 161**	**3 024 239**

Belopp i tkr

TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163A1424. Page 28 of 53.

BALANSRÄKNING

Eget kapital och skulder	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital	21, 22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		60 000	60 000
Uppskrivningsfond	23	79 790	100 554
Reservfond		14 425	14 425
		154 215	**174 979**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 365 996	1 222 907
Årets resultat		800 572	82 325
		2 166 568	**1 305 232**
Summa eget kapital		**2 320 783**	**1 480 211**
Avsättningar	24		
Avsättningar för pensioner		728	793
Uppskjuten skatteskuld	25	73 314	100 551
Övriga avsättningar	26	2 000	0
Summa avsättningar		**76 042**	**101 344**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	27	118 176	1 330 915
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		27 150	19 320
Skulder till koncernföretag		12 759	55 333
Övriga skulder		1 444	3 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	49 807	33 898
Summa kortfristiga skulder		**91 160**	**111 769**
Summa eget kapital och skulder		**2 606 161**	**3 024 239**

Belopp i tkr

TeamEngine E-Signing
2022100409156

INVESTERINGAR (TKR)

	2021	2020	2019
Nyproduktion	145 018	12 522	44 291
Om- och tillbyggnader	13 305	5 727	9 734
Underhållsinvesteringar	26 321	34 532	51 744
Myndighetsåtgärder	2 806		
Markförvärv	0	11 300	22
Andelar i dotterbolag	20 284		
Maskiner och inventarier	21 624	1326	2 462
Summa	**229 358**	**65 407**	**108 253**

HYRESINTÄKTER

	2021		2020	
	mnkr	kr/m2	mnkr	kr/m2
Bostäder brutto	280	1 110	346	1 072
Avgår vakanser	-2	10	-3	-11
Avgår rabatter	-3	-13	-4	-11
Bostäder netto	275	1 106	339	1 050
Lokaler	120	1 648	127	1 608
Avgår vakanser	-3	-35	-2	-28
Lokaler netto	117	1 613	125	1 580
Övrigt	14	-	12	-
Summa hyresintäkter	**406**	**1 246**	**476**	**1 186**

Kommentarer till resultatet

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 822 mkr. Det är 628 mkr högre än föregående år. Det beror främst på de stora fastighetsaffärerna med SBB och Dahlgrens Invest som genomfördes i början av 2021.

Hyresintäkter

Nettohyresintäkterna uppgick under 2021 till 406 mnkr (476 mnkr), en minskning med 14 procent. Minskningen beror på att beståndet minskat efter fastighetsaffärerna. Hyrorna för bostäder höjdes i genomsnitt med 1,05 procent från och med april månad. Den genomsnittliga vakansgraden för bostäder uppgick till 0,75 procent (1,2 procent). Vid utgången av året var 27 av totalt 4312 lägenheter vakanta, varav de flesta i Lövånger och Bollden. Hyrorna för lokaler höjdes i genomsnitt med 2,8 procent.

Övriga rörelseintäkter

Årets övriga intäkter består främst av uthyrning av personal 6,2 mnkr och bidrag för trygghetsboende 2,5 mnkr. Reavinst vid avyttring av byggnad uppgår till 5,1 mnkr.

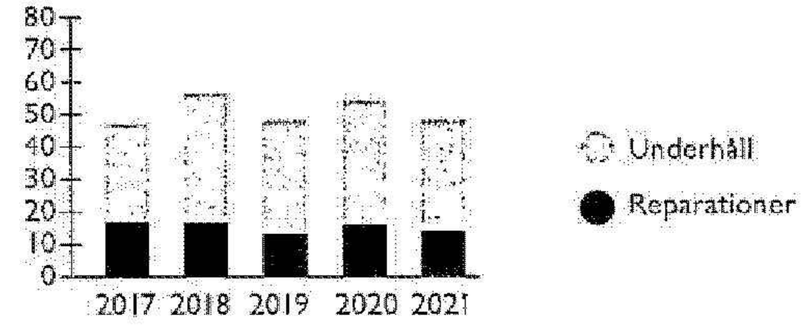
Reparations- och underhållskostnader

Bolagets ambition är att så långt som möjligt hålla nere driftskostnaderna för att ge utrymme för underhåll, ombyggnationer och finasiering till nyproduktion. Val av material görs alltid ur ett både ekonomiskt och hållbarhetsmässigt perspektiv. 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 uppgår till 35 mnkr vilket är är 3 mnkr lägre än föregående år. Detta beror främst på att fastighetsbeståndet minskat efter försäljningen till SBB.

REPARATIONS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2021		2020	
	mnkr	kr/m2	mnkr	kr/m2
Reparation	14	39	16	39
Underhåll	35	96	38	96
Totalt	**49**	**135**	**54**	**135**

REPARATIONS- OCH UNDERHÅLLKOSTNADER



VERKSAMHETENS KOSTNADER

Reparations- och underhållskostnader	10,1 %
Taxebundna fastighetskostnader	17,3 %
Fastighetsskatt	1,4 %
Övriga externa kostnader	15,2 %
Personalkostnader	8,8 %
Avskrivningar/nedskrivningar	18,3 %
Övriga rörelsekostnader	28,9 %

TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2021		2020	
	mnkr	kr/m²	mnkr	kr/m²
Eluppvärmning	2	5	2	4
Fastighetsel	16	45	17	43
Fjärrvärme	36	98	39	102
Sophantering	13	36	15	38
Vatten	17	46	20	51
Totalt	**84**	**230**	**93**	**238**

TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163A1424. Page 30 of 53.

TeamEngine E-Signing

202210040915?

Taxebundna kostnader
Inga förändringar i vatten- eller renhållningstaxa under 2021. Fastigheterna värms i huvudsak upp med fjärrvärme och uppvärmningskostnaderna under 2021 uppgick till 37,5 mkr (40,6 mkr). Fastighetsbeståndet har minskat men priset på el och värme har stigit under 2021. Leverantör av el och värme är Skellefteå-Kraft. Delar av elavtalen är bundna till fast pris vilket medför att kostnaderna inte ökat i samma takt som de rörliga elpriserna har stigit under året.

Fastighetsskatt och fastighetsavgifter
Senaste fastighetstaxering för hyreshus var 2019. Fastighetsavgiften för lägenheter 2021 var 1 459 kr/lgh (1 429 kr/lgh). Det är fastighetsägaren som är registrerad 1/1 som betalar hela fastighetsskatten för 2021.

FASTIGHETSSKATT OCH FASTIGHETSAVGIFTER

	2021		2020	
	mnkr	*kr/m²*	*mnkr*	*kr/m²*
Hyreshus	6,1	17	6,0	15
Småhus	0,7	2	0,7	2
Totalt	**6,8**	**19**	**6,7**	**17**

Övriga externa kostnader
Övriga externa kostnader uppgick under året till 74 mnkr (61 mnkr). Köpta tjänster för fastighetsskötsel är den enskilt största posten. Där ingår yttre fastighetsskötsel, snöröjning och sandning, kontroll av hissar och ventilation, städning och bevakningskostnader. Kostnadsökningen beror främst på mer kostnader för snöröjning och takskottning på grund av all snö som kom i början av 2021.

Personalkostnader
De totala personalkostnaderna uppgick till 44 mnkr (42 mnkr), vilket motsvarar 117 kr/m² (105 kr/m²). Antalet anställda har ökat från 52 till 59 personer. Delar av Skebos personal jobbar åt Skellefteå Industrihus AB i och med att bolagen har en gemensam organisation. Detta faktureras regelbundet till självkostnadspris enligt upprättat avtal. Övriga personalkostnader avser 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 2,8 procent (3,1 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. Marknadsvärdena har gått upp i Skellefteå senaste året men det medförde ingen återföring av tidigare nedskrivning. Förra året gjordes dock återföring med totalt 65mnkr. I år gjordes nedskrivningar av maskiner och inventarier på 12 mnkr.

AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

	2021		2020	
	mnkr	*kr/m²*	*mnkr*	*kr/m²*
Avskrivningar	-77	-210	-84	-211
Nedskrivningar	-12	-34	-	-
Återförda nedskrivningar	-	-	65	163
Totalt	**-89**	**-244**	**-19**	**-49**

Övriga rörelsekostnader
Fastighetshetsaffärerna med SBB och Dahlgrens genomfördes i s.k. paketeringsbolag, vilket i steg ett medförde en reaförlust på 140 mnkr vid införsäljningen av fastigheterna i dotterbolagen. Förlusten avser skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga restvärden och redovisas som "övriga rörelsekostnader". I steg två avyttrades aktierna i dotterbolagen som resulterar i reavinster på totalt 887 mnkr som redovisas under "Resultat från andelar i koncernföretag".

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. Årets genomsnittliga finansieringskostnad uppgick till 1.1 procent (1,3 procent)

SKULDER OCH FINANSNETTO*

	2021		2020	
	mnkr	*kr/m²*	*mnkr*	*kr/m²*
Räntebärande skulder	118	325	1 331	3 339
Finansnetto	-1	-4	-17	-43

**Exklusive realisationsresultat*

Kommentarer till balansräkningen
Fastigheter
Det bokförda värdet för fastigheterna uppgår per den 31 december 2021 till 2 536 mnkr (2 964 mnkr). I rubriken ingår byggnader, mark, markanläggningar samt pågående ny- och ombyggnationer och tillsammans utgör dessa poster 98 procent av balansomslutningen. Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet är beräknat till 3,7 mdkr (4,6 mdkr).

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

FASTIGHETSVÄRDE OCH BELÅNING

	2021		2020	
	mnkr	*kr/m²*	*mnkr*	*kr/m²*
Fastigheter	2 536	6 978	2 964	7 436
Ränte bärande skulder	118	325	1 331	3 339

Lån och skuldsättning
Per den 31 december 2021 uppgick ränteexponeringen, bestående av checkkredit, till 118 mnkr (1 331 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 5 procent (45 procent).

BELÅNINGSGRAD

	2021	2020	2019	2018
Belåningsgrad fastigheter %	5 %	45 %	49 %	52 %

TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163A1424. Page 31 of 53.

TeamEngine E-Signing

2022100409158



A9[illegible]83A142[illegible]2 of 53.

KASSAFLÖDESANALYS

	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-63 341	210 834
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.:		
• Avskrivningar och nedskrivningar	88 657	84 232
• Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar	134 818	-121
• Förändring av avsättningar	-65	-136
• Återförda nedskrivningar		-64 806
Erhållen ränta	328	1 502
Erlagd ränta	-1 708	-18 487
Erhållna utdelningar	2	2
Justering köpeskilling		
Betald inkomstskatt	-201	-19 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**158 490**	**193 892**
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	6 948	-8 752
Förändring rörelseskulder	-20 609	-13 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**144 829**	**171 881**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-207 074	-65 407
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 809	153
Förvärv av andelar i koncernföretag	-20 284	-7 424
Avyttring andelar i koncernföretag	1 293 352	0
Förvärv av andelar i intressebolag	0	-1 074
Avyttring av övriga andelar	65	201
Förändring övr finansiella anläggningstillgångar	39	144
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**1 067 907**	**-73 407**
Finansieringverksamheten		
Erhållna aktieägar tillskott	40 000	90 000
Lämnade koncernbidrag	-40 000	-90 000
Förändring långfristiga skulder	7 693	0
Nettoförändring koncernkonto	-1 220 432	-98 479
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 212 739**	**-98 479**
Årets kassaflöde	-3	-5
Likvida medel vid årets början	16	21
Likvida medel vid årets slut	***13***	***16***
Beviljad koncernlimit	1 400 000	1 600 000

Belopp i tkr

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i mnkr

	2021	2020	2019	2018	2017
Resultaträkning					
Hyresintäkter netto	406	472	455	449	438
Övriga intäkter[6]	15	15	37	29	11
Rep- och underhållskostnader	-49	-54	-48	-55	-46
Taxebundna fastighetskostnader	-84	-93	-96	-95	-93
Fastighetsskatt	-7	-7	-7	-6	-6
Övriga driftkostnader	-74	-61	-60	-55	-54
Personalkostnader	-43	-42	-44	-41	-39
Avskrivningar och nedskrivningar	-87	-19	-83	-93	-132
Övriga rörelsekostnader	-140	-	-	-1	-0
Finansnetto	885	-17	-22	-25	-53
Resultat efter finansiella poster	**822**	**194**	**132**	**107**	**26**
Balansräkning					
Fastigheter	2 536	2 964	2 918	2 907	2 828
Övriga anläggningstillgångar	39	14	6	4	4
Omsättningstillgångar	31	46	19	10	14
Summa tillgångar	**2 606**	**3 024**	**2 943**	**2 921**	**2 846**
Eget kapital	2 321	1 480	1 308	1 206	1 124
Avsättningar	76	101	81	80	82
Långfristiga skulder	118	1 331	1 429	1 512	1 508
Kortfristiga skulder	91	112	125	123	132
Summa eget kapital och skulder	**2 606**	**3 024**	**2 943**	**2 921**	**2 846**
Fastigheter					
Lägenheter, st	4 312	5 327	5 233	5 235	5 217
Lägenheter, yta kvm	252 761	322 333	317 455	318 152	318 857
Lokaler, st	201	223	226	239	243
Lokaler, yta kvm	72 755	78 961	78 460	79 879	79 921
Totalyta	**325 516**	**401 294**	**395 915**	**398 031**	**398 778**

Definitioner av nyckeltal (på sid 35)

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. Fastighetslön i förhållande till bokfört värde på fastigheterna

9. Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital

TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163A1424. Page 34 of 53.

2022100409161

FLERÅRSÖVERSIKT

NYCKELTAL FÖRVALTNING/ FINANSIERING

	2021	2020	2019	2018	2017
1. Vakansgrad, bostäder, %	0,75	1,2	0,9	0,6	0,5
2. Vakanta lägenheter, antal	27	51	35	20	20
3. Vakansgrad, lokaler, %	6,5	5,7	8,0	8,0	8,0
4. Hyresförändring i %	1,05	2,46	1,7	0,5	0,7
5. Genomsnittlig ränta, brutto, %	1,1	1,3	1,4	1,5	1,8
6. Räntetäckningsgrad, ggr	482	11,5	6,9	5,2	2,4
7. Investeringar, mkr	229	65	108	188	139
8. Belåningsgrad, %	5	45	49	52	53
9. Soliditet, %	89,0	48,9	44,4	41,3	39,5
10. Medelantalet anställda	59	52	54,0	52	54
11. Sjukfrånvaro %	2,2	2,7	2,5	3,3	5,9

FLERÅRSÖVERSIKT KR/KVM

Belopp kr/kvm	2021	2020	2019	2018	2017
Resultaträkning					
Hyresintäkter netto	1 116	1 184	1 145	1 128	1 098
Övriga intäkter [2]	42	38	93	73	28
Rep- och underhållskostnader	-135	-136	-121	-138	-115
Taxebundna fastighetskostnader	-230	-234	-241	-239	-233
Fastighetsskatt	-19	-17	-16	-15	-15
Övriga driftkostnader	-203	-153	-151	-136	-135
Personalkostnader	-117	-105	-110	-103	-98
Av- och nedskrivningar	-244	-49	-209	-234	-331
Övriga rörelsekostnader	-385	-	-0	-3	-1
Finansnetto	2 437	-43	-57	-63	-133
Resultat efter finansiella poster	**2 262**	**486**	**332**	**269**	**65**
Balansräkning kr/kvm					
Fastigheter	6 978	7 436	7 352	7 303	7 092
Övriga anläggningstillgångar	108	35	14	10	10
Omsättningstillgångar	86	116	47	25	35
Summa tillgångar	**7 172**	**7 587**	**7 413**	**7 339**	**7 137**
Eget kapital	6 386	3 713	3 295	3 030	2 819
Avsättningar	209	254	203	201	206
Långfristiga skulder	325	3 339	3 601	3 799	3 782
Kortfristiga skulder	251	280	315	309	331
Summa eget kapital och skulder	**7 172**	**7 587**	**7 413**	**7 339**	**7 137**

TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163A1424. Page 35 of 53.

202210040916Z

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.

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.

TeamEngine Document E-Sign ID: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163A1424. Page 36 of 53.

TeamEngine E-Signing
2022100409163

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

	2021	2020
Bostäder	279 521	344 069
Outhyrt	-2 436	-3 696
Underhållsrabatter	-1 939	-2 530
Övriga rabatter	-657	-865
	274 489	**336 978**
Lokaler	118 140	125 073
Outhyrt	-3 748	-3 738
Övriga rabatter	-7	-121
	114 385	**121 213**
Garage och p-platser	12 535	16 042
Outhyrt	-2 173	-2 215
	10 362	**13 827**

Not 2 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2021	2020
Vatten	16 495	20 409
Sophantering	13 170	15 249
Fastighetsel	16 464	16 945
Uppvärmning	37 562	40 613
	83 691	**93 216**

Not 3 Arvode till revisorer
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övrigo 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.

	2021	2020
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	157	163
Skatterådgivning	96	91
	253	**254**
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	49	60
	49	**60**

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	23	21
Män	36	31
	59	**52**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 607	1 603
Övriga anställda	25 117	24 996
	26 724	**26 600**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	526	518
Pensionskostnader för övriga anställda	2 459	2 274
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 128	8 754
	12 113	**11 546**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**38 837**	**38 145**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	56 %	56 %
Andel män i styrelsen	44 %	44 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	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: 1D414631-C741-46A9-B774-F683163A1424. Page 37 of 53.

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	42,56 %	45,92 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	36,31 %	34,96 %

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Resultat vid avyttringar	886 797	0
	886 797	**0**

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2021	2020
Erhållna utdelningar	2	2
Resultat vid avyttringar	65	-10
	67	**-8**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Återbäring internbanken	149	1 385
Ränteintäkter från koncernföretag	113	0
Övriga ränteintäkter	66	117
	328	**1 502**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	-1 707	-18 479
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-1	0
	-1 708	**-18 479**

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-7 746	-440
Justering avseende tidigare år	-467	
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	27 237	-21 084
Totalt redovisad skatt	**19 024**	**-21 524**

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		799 675		103 849
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-164 733	21,40	-22 224
Ej avdragsgilla kostnader		-597	0,11	-119
Återförd reservering		0	-0,59	610
Återlagda nedskrivningar		0	-13,35	13 869
Årets nedskrivningar	0,32	-2 575		0
Försäljning aktier i dotterbolag	-22,84	182 680		
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på byggnader	0,29	-2 339	2,20	-2 289
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig investering på byggnad	-0,46	3 741	-9,35	9 713
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig försäljning av fastigheter	2,99	-23 924	0	0
Redovisad effektiv skatt	**0,97**	**-7 746**	**0,42**	**-440**

Not 11 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 098 154	3 851 248
Inköp	0	15 967
Försäljningar/utrangeringar	-730 264	0
Omklassificeringar	31 146	230 939
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 399 036**	**4 098 154**
Ingående avskrivningar	-1 207 099	-1 108 489
Försäljningar/utrangeringar	220 290	0
Omklassificeringar	0	15 509
Årets avskrivningar	-72 696	-83 101
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 059 505**	**-1 207 099**
Ingående uppskrivningar	155 617	155 617
Försäljningar/utrangeringar	-33 112	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**122 505**	**155 617**
Ingående nedskrivningar	-119 751	-200 066
Återförda nedskrivningar	0	64 806
Omklassificeringar	0	15 509
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-119 751**	**-119 751**
Utgående redovisat värde	**2 342 285**	**2 926 922**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	2 342 284	2 926 922
Verkligt värde	3 650 389	4 566 720

Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen med avkostningsvärden 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.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 556	13 864
Inköp	21 624	1 326
Försäljningar/utrangeringar	-745	-634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**35 435**	**14 557**
Ingående avskrivningar	-9 534	-9 037
Försäljningar/utrangeringar	157	634
Årets avskrivningar	-3 463	-1 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-12 840**	**-9 535**
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-12 500	0
Summa nedskrivningar	**-12 500**	**0**
Utgående redovisat värde	**10 095**	**5 022**

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda kostnader	37 224	220 049
Under året nedlagda kostnader	187 450	48 114
Under året genomförda omfördelningar	-31 146	-230 939
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**193 528**	**37 224**
Utgående redovisat värde	**193 528**	**37 224**

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 474	50
Inköp	20 283	7 424
Årets försäljningar	-100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**27 657**	**7 474**
Utgående redovisat värde	**27 657**	**7 474**

Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Skelleftebostäder Parkering AB	100%	100%	500	50
Kapella Fastigheter i Skellefteå AB	100%	100%	50 000	20 283
Butiken 1 i Skellefteå AB	100%	100%	500	7 324
				27 657

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Skelleftebostäder Parkering AB	556966-5648	Skellefteå	860	507
Kapella Fastigheter i Skellefteå AB	559002-8121	Skellefteå	16 334	10 241
Butiken 1 i Skellefteå AB	559276-8121	Skellefteå	65	33

Not 16 Andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 097	22
Inköp	0	0
Aktieägartillskott	0	1 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 097**	**1 097**
Utgående redovisat värde	1 097	1 097

Not 17 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	2 500	-11

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	251
Försäljningar/utrangeringar	0	-211
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40**	**40**
Utgående redovisat värde	**40**	**40**

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	383	416
Tillkommande fordringar	0	0
Avgående fordringar	-38	-33
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**345**	**383**
Utgående redovisat värde	**345**	**383**

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäljningskostnad	0	7 600
Förutbetalda försäkringspremier	1 674	1 911
Förutbetalda drift- och underhållskostnader	1 003	351
Förutbetalda kostnader kabel-tv	622	474
Övriga förutbetalda kostnader	1 263	2 091
Upplupen intäkt	500	500
	5 062	**12 927**

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

	2021-12-31	2020-12-31
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
Balanserad vinst	1 365 996	1 222 907
Årets vinst	800 572	82 325
	2 166 568	**1 305 232**
Disponeras så att i ny räkning överföres	2 166 568	1 305 232

Not 23 Uppskrivningsfond

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	100 555	103 913
Årets försäljningar	-18 127	0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-2 638	-3 358
Belopp vid årets utgång	**79 790**	**100 555**

Not 24 Avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser	0	0
Avsättningar enligt tryggandelagen, KPA pensioner	728	793
	728	**793**

Not 25 Uppskjuten skatteskuld

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	73 314	100 551
Belopp vid årets utgång	**73 314**	**100 551**

Not 26 Övriga avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Avsättning för bortforsling av moduler	2 000	0
Belopp vid årets utgång	**2 000**	**0**

Not 27 Skulder till koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Långfristig räntebärande skuld Skellefteå Stadshus AB	110 483	1 330 915
Långfristig räntebärande skuld till Kapella Fastigheter i Skellefteå AB	7 693	0
	118 176	**1 330 915**

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	3 494	3 127
Upplupna sociala avgifter	1 098	982
Förutbetalda hyresintäkter	23 332	26 771
Särskilda åtaganden för underhåll och OVK	13 375	0
Övriga upplupna kostnader	8 458	3 017
	49 757	**33 897**

Not 29 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Fastigo garantibelopp	519	525
	519	**525**

Skellefteå 2022-03-02

Harriet Classon
Ordförande

Kjell Bergmark

Ulrika Larsson

Ludwig Eriksson

Börje Lindh

Gunnar Fransson

Agneta Marklund

Ingrid Sundman

Anna Holmström

Åsa Andersson
Verkställande direktör

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

Fredrik Lundgren
Auktoriserad revisor

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 2021. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 21–41 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 2021 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, 19–20 samt 44–47.

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.

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 Skellefteboståder AB för räkenskapsåret 2021 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 Skellefteboståder 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 15–19 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
Ernst & Young AB

Fredrik Lundgren
Auktoriserad revisor

SAMMANSTÄLLNING AV FASTIGHETER

CENTRALORTEN

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
001	Oden 9	1956	31 143 620	30 593 620	-11 687 299	18 906 321	550 000	19 456 321	25 840	26	12	1 656	2 166	3 822
002	Heimdall 14	1961	17 297 535	17 111 535	-3 416 230	13 695 305	186 000	13 881 305	23 758	45	2	2 596	126	2 722
004	Fältskären 1	1973	28 637 980	28 512 980	-12 179 712	16 333 268	125 000	16 458 268	45 037	78	0	5 341	0	5 341
005	Läkaren 2	1967	10 244 849	10 133 139	-2 722 694	7 410 445	111 710	7 522 155	18 156	33	0	2 240	0	2 240
006	Läkaren 1	1961	41 278 616	41 008 616	-12 447 994	28 560 622	270 000	28 830 622	49 039	104	5	5 808	318	6 126
007	Hägglund 25	1950	21 209 260	21 165 260	-6 632 350	14 532 910	44 000	14 576 910	21 484	45	3	2 615	205	2 820
008	Musseronen 3	1952	30 734 336	30 616 321	-9 123 608	21 492 713	118 015	21 610 728	35 215	60	2	4 440	136	4 576
009, 010	Embla 24, Ask 42	1989	16 714 362	16 584 362	-7 774 986	8 809 376	130 000	8 939 376	16 516	24	0	1 844	0	1 844
011	Uranus 9	1991	6 414 630	6 006 630	-2 715 582	3 291 048	408 000	3 699 048	6 865	12	0	838	0	838
012	Oden 9, "Odenskrapan"	2016	90 006 293	90 006 293	-7 825 855	82 180 438	-	82 180 438	49 680	43	0	2 938	0	2 938
013	Heimdall 14, Hofgränd	2017	83 193 766	79 673 766	-7 231 618	72 442 148	3 520 000	75 962 148	40 162	31	1	2444	142	2 586
101	Bygget 1	1993	153 965 663	150 389 053	-59 731 847	90 657 206	3 576 610	94 233 816	122 797	174	3	11 867	245	12 112
102	Eriksbo 2	1995	234 750 880	229 640 470	-97 502 460	132 138 010	5 110 410	137 248 420	131 463	191	17	11 712	5 661	17 373
103	Bygget 3	2011	15 924 496	15 113 571	-3 007 497	12 106 074	810 925	12 916 999	-	12	1	429	312	741
106	Grottan 1	2017	17 587 168	16 516 738	-2 028 540	14 488 198	1 070 430	15 558 628	-	6	1	234	224	458
107	Fältspaten 3	2017	19 362 548	17 242 320	-2 123 284	15 119 036	2 120 228	17 239 264	-	-	1	-	558	558
111	Lövsångaren 7	1994-98	24 028 625	23 167 325	-8 884 519	14 282 806	861 300	15 144 106	20 646	34	2	2 094	200	2 294
112	Stegen 2, Stegen 3	1993, 2008	13 683 050	13 234 130	-5 029 860	8 204 270	448 920	8 653 190	-	11	4	377	398	775
113	Dammluckan 22, Hjulet 1	1991	11 016 666	10 766 666	-4 947 860	5 818 806	250 000	6 068 806	6 461	16	0	1 271	0	1 271
117	Orkestern 7	1970, 1990	64 928 481	64 039 801	-29 191 539	34 848 262	888 680	35 736 942	1 919	86	12	4 392	5 771	10 163
119	Björkebo 2	1991	20 240 481	19 240 481	-7 862 129	11 378 352	1 000 000	12 378 352	11 108	20	0	1 704	0	1 704
121	Fiolen 2	1979	923 800	896 800	-406 531	490 269	27 000	517 269	-	6	0	290	0	290
122	Nyckelpigan 2	2013	72 920 980	71 420 980	-13 783 066	57 637 914	1 500 000	59 137 914	0	60	1	1 926	2 774	4 700
123	Rödhaken 1	1988	8 307 333	7 665 133	-3 428 428	4 236 705	642 200	4 878 905	10 759	16	0	1 348	0	1 348
124	Fiolen 14	1990	4 934 694	4 314 694	-1 887 285	2 427 409	620 000	3 047 409	3 801	6	0	642	0	642
125	Strängen 1	1992	5 018 693	4 618 693	-2 039 778	2 578 915	400 000	2 978 915	9 272	8	0	856	0	856
126	Duvan 12	1991	24 081 869	23 394 189	-10 406 994	12 987 195	687 680	13 674 875	18 453	73	0	1 745	0	1 745
127	Advokaten 6	1995	64 694 285	63 289 785	-24 014 065	39 275 720	1 404 500	40 680 220	-	70	1	2 735	1 447	4 182
128	Nipan 17	1976	13 592 247	5 616 247	-738 164	4 878 083	7 976 000	12 854 083	5 409	-	0	-	0	-
129	Städen 5	2010	15 862 089	15 048 637	-3 284 809	11 763 828	813 452	12 577 280	4 985	15	1	562	395	957
151	Flundran 11	1971	13 228 325	7 100 000	-2 058 406	5 041 594	6 128 325	11 169 919	5 515	6	-	563	-	563
155	Rödhaken 5	2014	27 255 773	26 241 773	-3 895 022	22 346 751	1 014 000	23 360 751	-	14	1	558	357	915
156	Rödhaken 6	2016	19 064 456	17 345 591	-2 527 424	14 818 167	1 718 865	16 537 032	-	7	1	259	282	541
157	Nipan 17, "Lilla Nipan"	2018	63 374 440	60 874 440	-4 210 680	56 663 760	2 500 000	59 163 760	-	52	-	1 835	-	1 835

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
158	Nipan 9.11.12 (mark för nyproduktion)	2018	11 300 001	0	0	0	11 300 001	11 300 001						
160	Brahe 28	1978	17 684 136	17 449 136	-5 547 936	11 901 200	235 000	12 136 200	22 295	45	2	2 404	149	2 553
163	Kaplanen 2	1970	6 998 670	6 925 670	-1 472 855	5 452 815	73 000	5 525 815	8 718	24	1	1 094	45	1 139
164	Göta 1, 2, 12, Skandia 1	1970	9 042 288	8 464 839	-3 084 801	5 380 038	577 449	5 957 487	16 343	24	2	1 869	109	1 978
166	Göta 8	1989	4 488 532	4 255 257	-1 962 317	2 292 940	233 275	2 526 215	3 961	4	0	484	0	484
167	Björnen 19	1962	2 475 549	1 979 459	-673 100	1 306 359	496 090	1 802 449	7 344	12	1	893	40	933
168	Björnen 19	1959	11 740 696	11 204 716	-1 763 821	9 440 895	535 980	9 976 875	8 512	11	1	963	91	1 054
169	Uttern 5	1964	3 473 778	2 990 428	-857 426	2 133 002	483 350	2 616 352	5 106	11	0	616	0	616
170	Tor 3	1981	102 527 031	101 527 031	-23 095 152	78 431 879	1 000 000	79 431 879	27 600	88	1	4 169	1 753	5 922
172	Tärnan 18	1966	3 132 537	3 096 537	-1 251 570	1 844 967	36 000	1 880 967	6 894	16	1	907	60	967
173	Brunnsgarden 9	1957	2 056 907	2 037 907	-706 155	1 331 752	19 000	1 350 752	5 815	9	1	697	122	819
174	Dammluckan 24	1994	5 797 231	5 674 151	-2 568 224	3 105 927	123 080	3 229 007	-	10	2	452	264	716
175	Strömsör 2	1940	2 764 484	2 638 724	-1 361 367	1 277 357	125 760	1 403 117	3 896	4	0	498	0	498
176	Höken 8	1985	91 981 754	89 719 754	-28 104 378	61 615 376	2 262 000	63 877 376	67 266	66	2	3 920	2 046	5 966
177	Mjölnaren 3	1986	43 316 679	42 133 429	-15 757 390	26 376 039	1 183 250	27 559 289	-	54	1	2 550	1 483	4 033
178	Måsen 20	1987	80 432 803	78 850 588	-28 761 934	50 088 654	1 582 215	51 670 869	61 112	68	3	4 758	610	5 368
179	Heimdall 14, vårdcentral o trähuskvarteret	1960	54 968 807	49 413 544	-8 255 982	41 157 562	5 555 263	46 712 825	14 480	22	11	1 676	3 801	5 477
180	Tor 3	1986	48 222 810	45 058 600	-16 152 185	28 906 415	3 164 210	32 070 625	50 901	73	1	5 259	95	5 354
181	Svalan 5 (Strömsör)	2020	185 683 888	177 644 154	-4 775 768	172 868 386	8 039 734	180 908 120	8 400	118	-	6 175	0	6 175
182	Orren 18	1970,1991	17 909 266	17 041 629	-7 575 951	9 465 678	867 637	10 333 315	13 669	39	0	1 427	0	1 427
183	Pantern 10	1993	66 095 396	64 501 296	-26 638 713	37 862 583	1 594 100	39 456 683	44 112	65	2	3 441	2 454	5 895
184	Lärkan 11	1991	99 740 416	88 132 906	-28 312 360	59 820 546	11 607 510	71 428 056	78 615	96	6	6 861	685	7 545
188	Junibacken 66	1988	581 594	527 252	-260 839	266 413	54 342	320 755	2 347	1	0	101	0	101
196	Heimdall 12	1965	25 197 770	23 997 770	-5 954 794	18 042 976	1 200 000	19 242 976	17 747	21	1	1 302	232	1 534
BERGSBYN														
230	Guldäkern 16, Klintäkern 1	1991	16 921 294	15 434 894	-8 752 832	6 682 062	1 486 400	8 168 462	17 452	32	0	2 632	0	2 632
240	Barnhemmet 10	2013	25 773 699	24 973 699	-5 113 309	19 860 390	800 000	20 660 390	-	12	1	469	336	805
URSVIKEN				0		0								
21	Pumpen 1	1993	11 077 233	10 927 233	-4 787 277	6 139 956	150 000	6 289 956	-	1	1	49	771	820
22	Tullaren 7	1995	5 734 575	5 523 175	-2 425 139	3 098 036	211 400	3 309 436	2 967	4	1	239	237	476
23	Kolvstangen 2	2007	7 732 343	7 202 124	-1 942 829	5 259 295	530 219	5 789 514	-	6	1	188	129	317
24	Ventilen 2, Cylindern 3, Kamratskapet 3	1991	32 031 016	31 403 176	-14 816 230	16 586 946	627 840	17 214 786	13 586	40	0	2 938	0	2 938
25	Kumminet 1	2006	7 679 239	7 433 538	-2 073 596	5 359 942	245 701	5 605 643	-	5	1	156	153	309

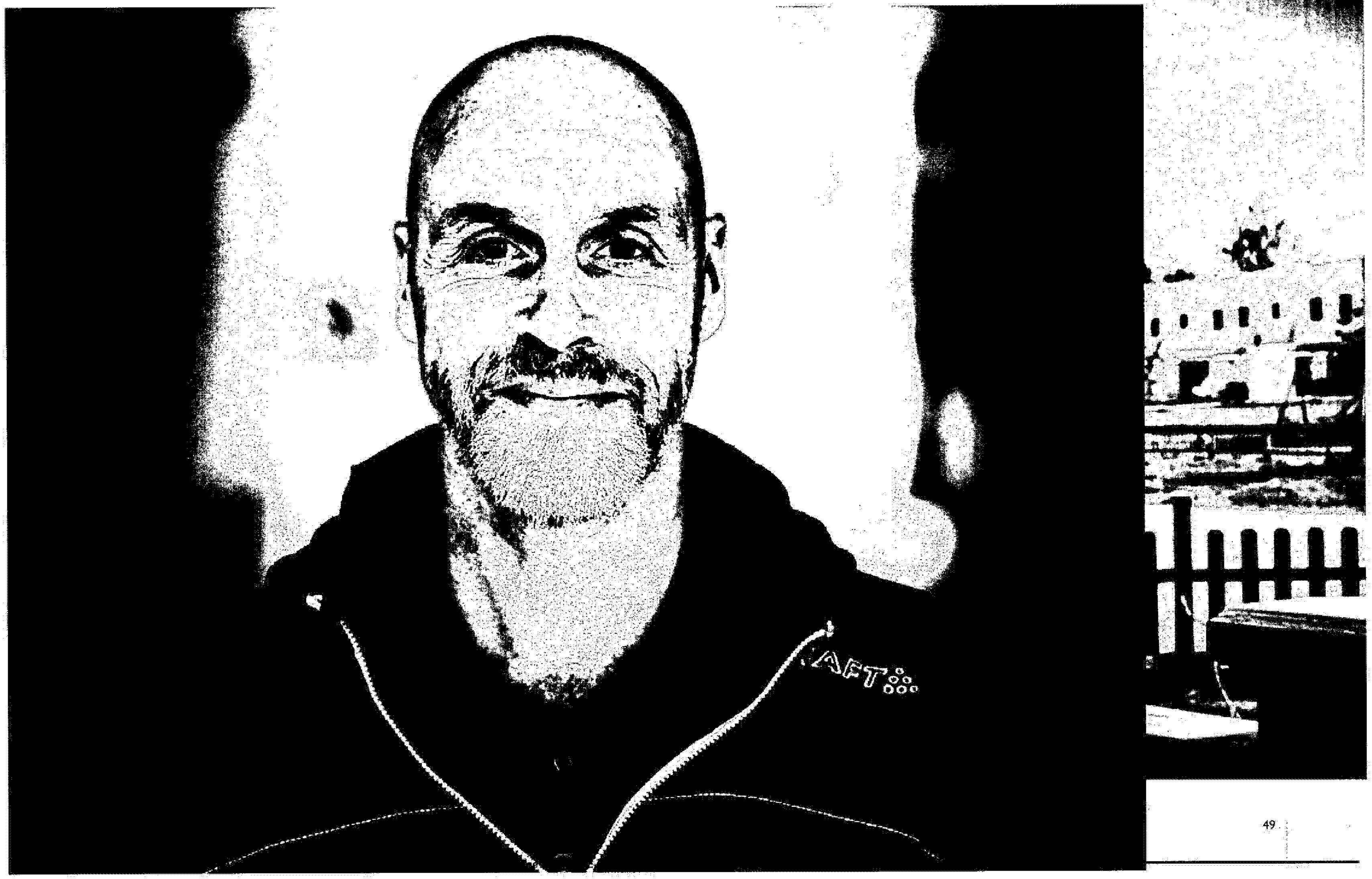
Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde-minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
26	Pepparn 6	1993	4 360 370	4 087 495	-1 773 037	2 314 458	272 875	2 587 333	-	4	1	116	225	341
27	Trivseln 14	1982.86.89	61 520 040	60 840 915	-18 505 961	42 334 954	679 125	43 014 079	15 928	85	1	5 691	1 047	6 738
28	Tullaren 13	1960, 1982	13 584 523	13 500 773	-4 973 792	8 526 981	83 750	8 610 731	887	28	1	2 114	150	2 264
29	Stuvaren 11	1990	4 870 657	4 604 657	-2 118 875	2 485 782	266 000	2 751 782	5 045	12	0	1 120	0	1 120
30	Trivseln 10	2001	2 865 752	2 865 752	-996 406	1 869 346	0	1 869 346	-	2	1	124	80	204
SKELLEFTEHAMN														
41	Roddaren 3	1987	11 311 091	10 816 051	-4 498 059	6 317 992	495 040	6 813 032	6 708	21	0	1 845	0	1 845
42	Sveaborg 8	1973	14 997 185	14 767 625	-5 719 832	9 047 793	229 560	9 277 353	17 417	81	0	5 220	0	5 220
43	Kajutan 2	1965	0	0	0	0	0	-	2 983	16	1	935	56	991
44	Flamugnen 11	1978, 2019	49 426 952	48 426 952	-10 426 221	38 000 731	1 000 000	39 000 731	-	50	4	2 012	2 106	4 118
45	Krossen 4	1977	17 267 712	16 550 012	-6 652 669	9 897 343	717 700	10 615 043	12 187	57	4	3 327	614	3 941
46	Riggen 4	2010	13 804 680	13 402 443	-3 196 418	10 206 025	402 237	10 608 262	-	12	1	385	288	673
KÅGE				0		0								
310	Storkäge 29:1	1967	2 563 754	2 453 754	-2 549 993	-96 239	110 000	13 761	10 169	-	0	-	0	-
311	Storkäge 29:1	1960	798 441	764 441	-363 746	400 695	34 000	434 695	867	4	0	244	0	244
312	Storkäge 4:83	1984	66 327 363	64 937 163	-20 946 753	43 990 410	1 390 200	45 380 610	-	59	5	2 441	3 642	6 083
320	Storkäge 4:14	1974	3 679 029	3 584 029	-1 606 805	1 977 224	95 000	2 072 224	6 586	28	0	1 718	0	1 718
322	Storkäge 14:19	1991	85 353 358	82 573 558	-38 168 361	44 405 197	2 779 800	47 184 997	37 454	109	4	7 590	41	7 631
325	Storkäge 74:1	2015	28 844 998	27 787 078	-4 000 739	23 786 339	1 057 920	24 844 259	-	12	1	432	365	797
330	Storkäge 96:4	1965	1 303 333	1 286 333	-705 678	580 655	17 000	597 655	1 629	7	1	442	69	511
BOLIDEN														
430	Bjurliden 1:473	1967	5 033 734	4 891 734	-3 327 323	1 564 411	142 000	1 706 411	2 327	28	1	1 798	42	1 840
440	Bjurliden 1:473	1971	5 143 871	5 022 871	-3 460 673	1 562 198	121 000	1 683 198	3 270	36	0	2 544	0	2 544
451	Bjurliden 1:490, 1:491	1930.60.70	11 765 369	11 269 369	-5 744 076	5 525 293	496 000	6 021 293	3 214	44	0	3 204	0	3 204
452	Bjurliden 1:486	1930.61.87	1 904 467	1 823 767	-934 908	888 859	80 700	969 559	671	8	0	448	0	448
453	Bjurliden 1:521	1989	5 796 675	5 291 175	-3 042 522	2 248 653	505 500	2 754 153	1 707	20	0	1 296	0	1 296
460	Bjurliden 1:487	1972	9 614 290	9 442 290	-5 360 634	4 081 656	172 000	4 253 656	4 665	50	1	3 586	56	3 642
470	Bjurliden 1:488	1960	5 078 648	5 026 648	-2 666 327	2 360 321	52 000	2 412 321	1 664	26	0	1 701	0	1 701
479	Bjurliden 1:568	1991	4 362 987	4 034 027	-2 422 912	1 611 115	328 960	1 940 075	1 745	12	0	948	0	948
480	Bjurliden 1:568	1965	785 152	762 152	-391 621	370 531	23 000	393 531	296	4	0	238	0	238
481	Bjurliden 1:418	1938	1 321 808	1 282 808	-580 496	702 312	39 000	741 312	331	6	0	282	0	282
485	Bjurliden 1:473	1982	58 147 395	57 225 945	-21 110 765	36 115 180	921 450	37 036 630	-	56	5	2 541	3 273	5 814
BUREÅ														
510	Bureå 1:15	1973	9 135 516	8 934 516	-3 280 154	5 654 362	201 000	5 855 362	11 311	60	0	3 560	0	3 560
511	Bureå 29:2	1967	2 849 995	2 754 995	-1 927 569	827 426	95 000	922 426	2 182	12	0	709	0	709
512	Bureå 29:3	1965	962 135	950 135	-416 872	533 263	12 000	545 263	1 913	12	1	636	47	683
513	Bureå 66:10, Älvsborg 1:1	1990	22 375 686	21 661 615	-10 398 763	11 262 852	714 071	11 976 923	9 149	36	0	2 439	0	2 439
520	Bureå 7:88	1978	21 161 749	20 573 749	-7 738 691	12 835 058	588 000	13 423 058	16 125	71	0	5 491	0	5 491

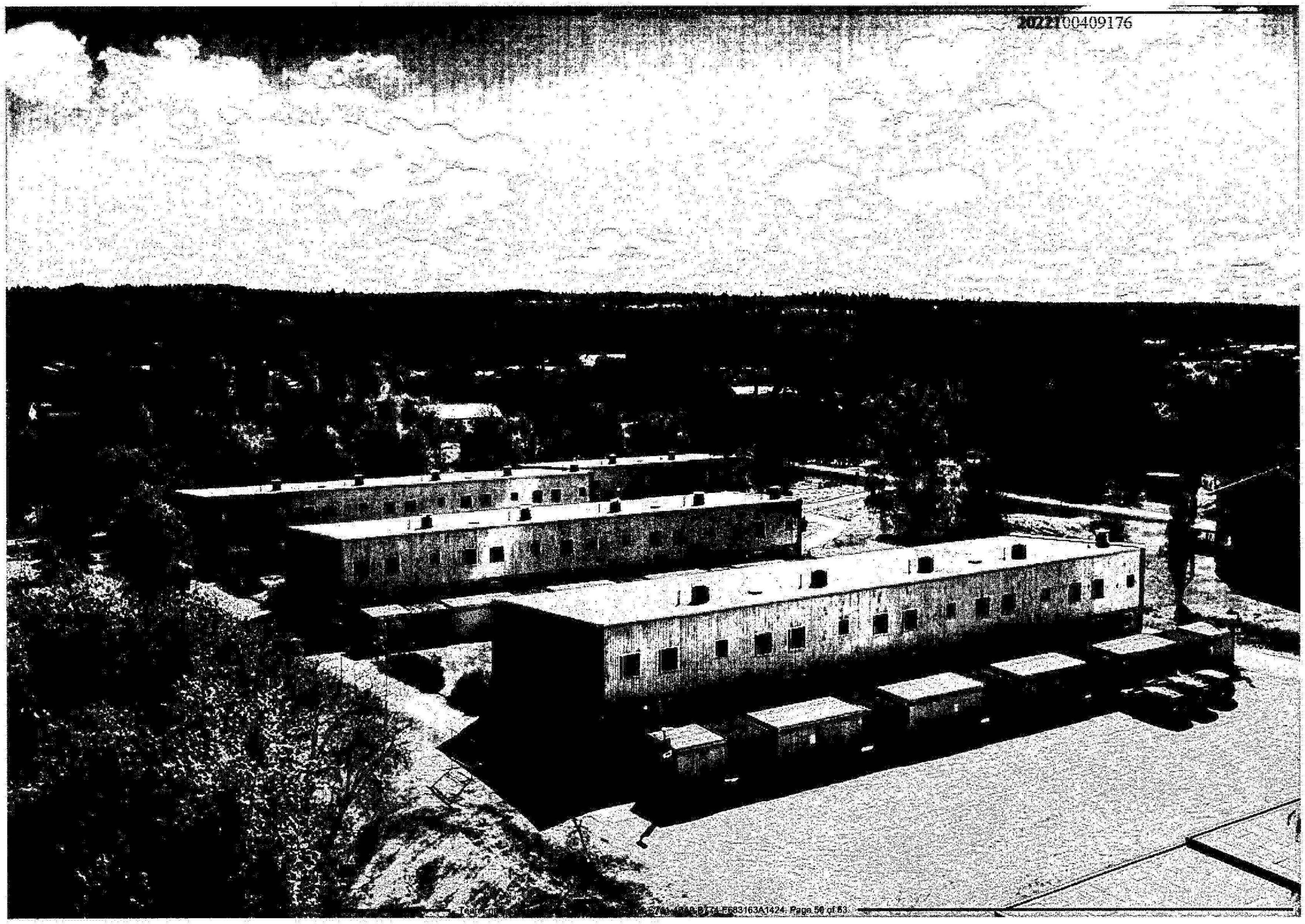
Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde-minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
530	Bureå 33:1	1960	1 076 300	1 038 300	-563 022	475 278	38 000	513 278	1 353	8	0	432	0	432
540	Bureå 40:1	1987	16 537 265	16 038 536	-7 247 417	8 791 119	498 729	9 289 848	4 911	23	1	1 226	68	1 294
541	Bureå 29:3	1986	16 616 226	16 018 251	-7 210 981	8 807 270	597 975	9 405 245	8 578	20	2	1 019	970	1 989
542	Bureå 40:1	1994	6 513 239	6 282 379	-2 811 119	3 471 260	230 860	3 702 120	-	12	1	388	272	660
543	Bureå 40:1	1996	33 992 429	32 992 429	-11 341 641	21 650 788	1 000 000	22 650 788	-	33	2	991	2 795	3 696
560	Bureå 40:1	1972	127 246	122 246	-106 197	16 049	5 000	21 049	1 285	10	0	445	0	445
BYSKE														
620	Byske 64:7	1963	7 625 957	7 569 957	-2 873 426	4 696 531	56 000	4 752 531	3 955	28	6	1 404	227	1 631
621	Byske 81:10	1996	79 682 221	78 768 221	-30 199 680	48 568 541	914 000	49 482 541	-	54	6	1 502	4 789	6 291
630	Byske 86:1, 86:2	1966	6 249 259	6 176 259	-2 218 308	3 957 951	73 000	4 030 951	4 382	30	0	1 664	0	1 664
631	Byske 8:34	1992	66 109 457	64 418 777	-29 193 840	35 224 937	1 690 680	36 915 617	21 572	96	0	5 946	0	5 946
640	Byske 56:5	1973	5 621 590	5 528 590	-1 835 208	3 693 382	93 000	3 786 382	5 117	28	0	1 716	0	1 716
670	Byske 85:3, 85:4	1970	4 136 117	4 097 117	-801 757	3 295 360	39 000	3 334 360	2 728	16	0	1 028	0	1 028
681	Byske 90:2	1980	2 903 232	2 809 232	-1 583 109	1 226 123	94 000	1 320 123	1 757	4	3	214	376	590
682	Byske 90:2	1987	6 404 578	6 162 778	-1 921 387	4 241 391	241 800	4 483 191	3 003	12	0	926	0	926
687	Byske 29:1	1987	8 948 815	8 566 615	-2 984 466	5 582 149	382 200	5 964 349	4 644	18	0	1 439	0	1 439
JÖRN														
731	Mossarotträsk 35:6	1987	14 331 878	13 331 878	-5 546 067	7 785 811	1 000 000	8 785 811	-	0	9	0	3158	3 158
BURTRÄSK														-
810	Burträsks Gammelbyn 98:9	1968	1 568 259	1 538 259	-856 199	682 060	30 000	712 060	1 135	14	0	568	0	568
811	Burträsks Gammelbyn 88:11	1960	945 977	909 977	-567 035	342 942	36 000	378 942	862	7	0	461	0	461
812	Burträsks Gammelbyn 78:8	1953	834 522	800 522	-482 489	318 033	34 000	352 033	443	4	0	240	0	240
813	Burträsks Gammelbyn 88:11	1983	6 287 012	5 978 612	-2 302 655	3 675 957	308 400	3 984 357	2 592	20	0	1 281	0	1 281
814	Burträsks Gammelbyn 14:19	1984	5 492 074	5 210 554	-2 088 170	3 122 384	281 520	3 403 904	2 252	18	0	1 100	0	1 100
815	Burträsks Gammelbyn 88:11	1987	3 971 492	3 768 432	-1 750 005	2 018 427	203 060	2 221 487	1 721	6	2	429	295	724
816	Burträsks Gammelbyn 86:14	1986	4 483 182	4 229 967	-2 024 664	2 205 303	253 215	2 458 518	1 978	12	0	887	0	887
817	Burträsks Gammelbyn 88:11	1993	1 540 901	1 310 901	-902 600	408 301	230 000	638 301	883	4	1	244	151	395
818	Burträsks Gammelbyn 88:11	1991	48 684 718	47 565 833	-23 213 601	24 352 232	1 118 885	25 471 117	11 340	60	2	3 927	688	4 615
819	Burträsks Gammelbyn 79:11	1990	7 549 896	7 210 756	-3 706 320	3 504 436	339 140	3 843 576	2 949	16	0	1 110	0	1 110
820	Burträsks Gammelbyn 20:28	1980	7 751 049	7 473 049	-3 004 939	4 468 110	278 000	4 746 110	3 389	26	0	1 410	0	1 410
821	Burträsks Gammelbyn 20:28	1994	3 376 739	3 126 109	-1 365 891	1 770 218	240 630	2 010 848	-	6	1	268	101	369
822	Burträsks Gammelbyn 20:28	1994	108 064 045	101 967 045	-35 467 546	66 499 499	6 097 000	72 596 499	-	116	10	5 539	6 641	12 179
830	Burträsks Gammelbyn 78:9	1973	160 027	158 027	-146 962	11 065	2 000	13 065	214	2	0	98	0	98
832	Burträsks Gammelbyn 20:28	1973	312 613	302 613	-294 681	7 932	10 000	17 932	441	6	0	330	0	330
LÖVÅNGER														
910	Lövångers Prästbord 1:5	1970	2 361 108	2 336 108	-884 474	1 451 634	25 000	1 476 634	965	10	0	716	0	716
920	Lövångers Prästbord 9:37	1972	4 489 832	4 421 832	-1 659 896	2 761 936	68 000	2 829 936	1 857	24	0	1 446	0	1 446
930	Lövångers Gammelbyn 2:97	1975	6 056 366	5 899 366	-3 686 412	2 212 954	157 000	2 369 954	3 442	41	0	2 216	0	2 216

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
931	Lövangers Gammelbyn 2:97	1988	7 612 383	7 189 583	-3 944 691	3 244 892	422 800	3 667 692	2 195	16	0	1 204	0	1 204
950	Lövangers Prästbord 1:43	1994	7 599 025	7 361 025	-3 476 562	3 884 463	238 000	4 122 463	-	12	1	388	281	669
951	Lövangers Prästbord 1:43	1993	55 807 356	55 619 176	-27 414 086	28 205 090	188 180	28 393 270	-	60	6	1 751	2 461	4 212
952	Lövangers Prästbord 1:43	1965	261 500	261 500	-52 711	208 789	0	208 789	440	7	0	379	0	379
HEMAVAN														
999	Storuman Björkfors 1:549, 1:553	1976	1 200 254	900 254	-212 550	687 704	300 000	987 704	1 619	0	0	0	0	0
Summa			**3 401 789 565**	**3 266 420 547**	**-1 059 504 760**	**2 206 915 787**	**135 369 018**	**2 342 284 805**	**1 475 910**	**4 312**	**201**	**252 761**	**72 755**	**325 516**
Fastigheter som ägs av Skebos dotterbolag														
	Butiken 1									-	2	-	375	375
	Kapella 14									-	2	-	2 036	2 036
Summa										**4 312**	**205**	**252 761**	**75 166**	**327 927**

TeamEngine E-Signing

20221004091750






NORTH
BEND

2022100409178

Foto: Patrick Degerman Layout: ohmy.se

skebo

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

20220400409179

Kjell Bergmark
Kjell Bergmark
E-mail: kjell.bergmark@gmail.com
Role: Styrelseledamot
Verified by Mobile BankID
2022-03-02 11:46 CET

Ingrid Sundman
Ingrid Sundman
E-mail: ingridse@me.com
Verified by Mobile BankID
2022-03-02 11:48 CET

Börje Lindh
Börje Lindh
E-mail: borje.lindh@live.se
Verified by Mobile BankID
2022-03-02 12:14 CET

Harriet Classon
Harriet Classon
E-mail: harriet.classon@skebo.com
Role: Politiker, SSAB Skellefteå
Verified by Mobile BankID
2022-03-02 14:05 CET

Åsa Andersson
Asa Andersson
E-mail: asa.andersson@skebo.com
Role: VD
Verified by Mobile BankID
2022-03-02 14:41 CET

Ludwig Eriksson
Ludwig Eriksson
E-mail: ludwig@producenterna.se
Verified by Mobile BankID
2022-03-02 15:29 CET

Agneta Marklund
Agneta Marklund
E-mail: agneta.e.marklund@gmail.com
Verified by Mobile BankID
2022-03-02 15:38 CET

Ulrika Larsson
Ulrika Larsson
E-mail: ulrika.larsson.v@gmail.com
Verified by Mobile BankID
2022-03-02 17:13 CET

Gunnar Fransson
Gunnar Fransson
E-mail: gunnar.fransson45@gmail.com
Verified by Mobile BankID
2022-03-02 18:57 CET

Anna Holmström
Anna Holmström
E-mail: holmstrom.anna88@gmail.com
Verified by Mobile BankID
2022-03-03 15:52 CET

Fredrik Lundgren
Fredrik Lundgren
E-mail: fredrik.lundgren@se.ey.com
Role: Revisor
Verified by Mobile BankID
2022-03-05 14:47 CET

20221004052 73

Årsredovisning

2021

Skellefteå Stadshus AB

Org.nr. 556094-5064

Att denna KOPIA överensstämmer med originalet intygas

namn

Niklas Hellsten

070 - 372 63 10

20221004032274

Förvaltningsberättelse	3
Flerårsjämförelse	15
Resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser	17
Noter	25
Revisionsberättelse	48

20221004032775

Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Skellefteå Stadshus AB, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

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

Aktiebolaget har sitt säte i Skellefteå, och ska äga och förvalta aktier i aktiebolag som Skellefteå kommun använder för sin verksamhet.

Kommunen 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.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Suppleanter	Arbetstagarrepresentanter
Lorents Burman, ordförande	Bengt Markstedt	Roger Östman
Evelina Fahlesson, vice ordförande	Pierre Lidström	Robert Ignberg
Ann Åström	Elisabeth Westerlund	Fredric Viklund
Agneta Hansson	Joakim Wallström	
Andreas Löwenhöök	Christina Soldan	
Johan Söderberg	Per Boström	
Carina Sundbom	Hans Brettschneider	

Revisorer

Ernst & Young AB	Micael Engström Huvudansvarig revisor

Lekmannarevisorer

Thomas Lundström	Margaret Söderlund Zingmark

Verkställande direktör

Kristina Sundin Jonsson

20221004032776

Inledning

Verksamhetsmål och ägande

Skellefteå Stadshus AB ansvarar för att dotterbolagen arbetar enligt gällande ägardirektiv.

Samtliga kommunägda bolag ska:

- Bidra till att kommunvisionen nås
- Aktivt söka koncernnytta
- Följa policyer och riktlinjer för kommunkoncernen
- Lämna information som möjliggör kommunstyrelsens uppsiktsplikt

Skellefteå Stadshus AB äger samtliga aktier i Skellefteå Industrihus AB, Skelleftebostäder AB, Skellefteå buss AB, Skellefteå Kraft AB, Skellefteå City Airport AB, Science City Skellefteå AB samt Skellefteå Kulturhus AB. Bolaget äger även 40% av aktierna i Västerbottensteatern AB, 60% av aktierna i Skellefteå museum AB samt 49% av aktierna i Visit Skellefteå AB. Stadshus har under året avyttrat sitt ägande i Nolia AB.

Ekonomi

Koncernens resultat är "all time high"

Skellefteå Stadshuskoncernen genererar i år ett koncernresultat på 2 098 mnkr före skatt och dispositioner. Resultatet är "all time high". Föregående år uppgick resultatet till -259 mnkr. Resultatet har genererats från bolagens kärnverksamheter, men även från reavinster vid fastighetsförsäljningar. Skellefteå Krafts rörelseresultat uppgick till 658 mnkr, vilket är drygt en miljard bättre jämfört med föregående år. Resultatet är kopplat till bättre elpriser och en högre energiproduktion. I 2020 års bokslut genomförde Skellefteå Kraft en större nedskrivning av vindkraftsparken, vilket då påverkade resultatet negativt.

Två större reavinster har genererats från fastighetsförsäljningar, dels Skellefteå Industrihus fastighetsförsäljning till NP3 och dels Skelleftebostäders försäljning av bostäder till SBB. Sammantaget uppgår reavinsterna till 1 567 mnkr.

Finansiell stabilitet

Förutom reavinster har fastighetsförsäljningarna genererat likviditet som har använts till att amortera på koncernens låneportfölj. Skellefteå Stadshus totala låneportfölj har under året minskat från 7,3 mdkr till 5,4 mdkr.

Det fortsatt låga ränteläget, med en snittränta i låneportföljen på 0,9% vid årsskiftet, ger dotterbolagen stabila förutsättningar för en långsiktig finansiering av verksamheterna. Ränte- och kapitalbindningen var vid årsskiftet strax över 2 år. På grund av avsaknaden av konkurrenskraftiga alternativ sker idag utlåningen uteslutande från Kommuninvest.

Soliditet är ett mått på bolagets långsiktiga betalningsförmåga. För Stadshuskoncernen uppgår soliditeten till 57% (52%). Den ökade soliditeten är till följd av årets höga resultat. Skelleftebostäder, inklusive dotterbolag, har nästan 90% i soliditet.

Fortsatt hög investeringsnivå i koncernen

Investeringsbudgeten i Skellefteå Stadshuskoncernen uppgick till 1 783 mnkr. Totalt investerade koncernen 1 436 mnkr, vilket utgör 80% av budgeten. I ovan redovisade siffror ingår inte kulturhuset, 600 mnkr, som förvärvades från kommunen. Den första februari 2022 gjordes försäljningen klar av kulturhuset och hotellet till SBB.

De största investeringarna har skett av Skellefteå Kraft med 895 mnkr. Investeringarna är främst kopplade till elnätsutbyggnaden i Skellefteå. Investeringarna sker för att möjliggöra nya industrietableringar samt för att staden ska kunna växa. Andra investeringar är fibernätsutbyggnad och re- och nyinvesteringar inom vattenkraftsproduktionen.

Stadshuskoncernens investeringar i fastigheter, lokaler och bostäder uppgår till 404 mnkr, vilket är något lägre jämfört med budget.

Bedömning av måluppfyllelse

Generellt har pandemin påverkat flera bolags möjligheter till att nå uppsatta mål i ägardirektiven. Skellefteå City Airport och Skellefteå buss uppger båda pandemin som den största orsaken till det svaga ekonomiska resultatet.

Många av dotterbolagen har mål som är kopplade till miljö, klimat och energibesparingar. Sammantaget anger bolagen att man nått dessa mål genom att man aktivt arbetar med hållbarhetsfrågor som på sikt leder till ett hållbarare samhälle socialt, ekologiskt och ekonomiskt.

Andra väsentliga mål som satts i ägardirektiven är lönsamhets-, avkastnings- och soliditetsmål. Dessa mål är förutsättningar för verksamhetens långsiktiga tryggande och en ekonomi i balans. Skellefteå Kraft, Skelleftebostäder och Skellefteå Industrihus anger att de uppnår alla uppsatta lönsamhetsmål, medan Skellefteå buss och Skellefteå City Airport anger att de inte når de ekonomiska målen i ägardirektiven med hänvisning till pandemin.

Koncernens mindre bolag med verksamheter inom näringslivsutveckling, start-ups, besöksnäring och kulturverksamhet har alla angett en hög måluppfyllelse av ägardirektiven.

Mer om bolagens måluppfyllelse av ägardirektiven kan läsas under respektive bolags avsnitt.

20221004032777

Skellefteå Kraft AB, koncern

Vd Joachim Nordin
Ordförande Fredrik Lundberg

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Mål: Över tid generera en årlig avkastning på sysselsatt kapital på över 6 procent.
Mål: Öka andelen förnybar energiproduktion till över 90 procent.
Mål: Fortsätta utbyggnaden av fibernätet i enlighet med kommunens bredbandsstrategi.
Mål: Minska antalet avbrott i elnäten, så att snittet ligger under 2,0 avbrott per kund och år.

Alla mål i ägardirektivet har uppnåtts.

Viktiga händelser och utvecklingstendenser

Året har präglats av den pågående Covid-19-pandemin, där det förebyggande arbetet för att skydda de samhällskritiska funktionerna inom koncernen har haft högsta prioritet.

Rörelseresultatet för året uppgick till 658 mnkr, vilket är betydligt högre jämfört med föregående år. De främsta orsakerna till det högre resultatet är högre elpriser samt högre produktionsvolymer. År 2020 genomfördes även en större nedskrivning av koncernens vindkraftsanläggningar.

Vindkraftsproduktionen har levererat en sämre produktionsvolym jämfört med år 2020 på grund av att den tekniska kapaciteten i Uljabuouda har varit sämre än förväntat. Detta har föranlett en nedskrivning av det bokförda värdet. De delar av verksamheten inom koncernen som inte är beroende av elpriset, till exempel fibernät och elnät, har överträffat budget. Under slutet av året har däremot elhandels-verksamheten påverkats negativt på grund av det kalla vädret i kombination med både höga och volatila elpriser.

Investeringstakten i koncernen var fortsatt hög, även om de genomförda investeringarna understeg budgeten för år 2021. Nivån förväntas fortsätta ligga på en historiskt hög nivå under kommande år. Investeringarna är främst kopplade till elnätsutbyggnad, fibernäts-utbyggnad samt re- och nyinvesteringar inom vattenkraftsproduktionen.

Under året har ett samarbete med OKQ8 inletts för att de kommande sex åren installera minst 1 100 publika snabbladdare på cirka 400 av OKQ8:s stationer i Sverige och Danmark. Av dessa snabbladdare kommer 800 att finnas i Sverige.

Under tertial 1 har Skellefteå Kraft AB avvecklat sitt innehav i Oy Alholmen Kraft AB.

Framtida utveckling

Skellefteå Kraft fortsätter arbetet med fokus på kärnaffärerna såväl som utveckling av nya samarbeten, produkter och tjänster i det framtida digitaliserade energilandskapet med bland annat sol och laddning. Den snabba omställningen på marknaden medför ett ökat internt fokus på arbetssätt och ledarskap för att på bästa sätt kunna möta den förändringstakt som finns i omvärlden.

Skellefteå Kraft Elnät AB fortsätter att reinvestera och utveckla elnätet för att möjliggöra mer elproduktion inom elområdet.

Skellefteå Krafts arbete med att lyssna och föra en dialog med myndigheter och politiker på nationell nivå fortsätter för att skapa goda förutsättningar att utveckla verksamheten. Frågor som drivs är bland annat vattenkraftens roll i energisystemet, mekanismer som skapar förutsättningar för investeringar i både förnybar energiproduktion och i effekt, samt att säkra överföringsförbindelsen från norr till söder.

Resultaträkning, mnkr	**2021**	**2020**
Intäkter	5 589,9	3 486,0
Kostnader för arbetskraft	-597,8	-581,1
Övriga kostnader	-3 882,6	-2 335,1
Av- och nedskrivningar	-451,5	-981,9
Rörelseresultat	**658,0**	**-412,1**
Finansiella intäkter	8,9	10,9
Finansiella kostnader	-46,5	-45,2
Bokslutsdisposition	0,0	80,0
Skatt	-83,5	76,7
Årets resultat	**536,9**	**-289,7**

Balansräkning, mnkr	**2021**	**2020**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	11 714,0	10 612,2
Omsättningstillgångar	1 572,7	914,2
Summa tillgångar	**13 286,7**	**11 526,4**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	5 865,7	5 424,2
Därav årets resultat	*536,9*	*-289,7*
Obeskattade reserver	0,0	0,0
Avsättningar	1 220,9	1 251,2
Långfristiga skulder	3 950,4	4 161,7
Kortfristiga skulder	2 249,7	689,3
S:a eget kapital & skulder	**13 286,7**	**11 526,4**
Nettoinvesteringar, mnkr	897	767
Soliditet, %	44	47
Antal anställda	737	675

20221004032778

Skellefteboställder AB, koncern

Vd Åsa Andersson
Ordförande Harriet Classon

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Mål: Generera en direktavkastning i intervallet 5–7 procent på fastigheternas samlade marknadsvärde på bolagsnivå. Direktavkastningen uppgick till 4,9 procent. Målet har uppnåtts.

Mål: Över tid sträva efter en soliditet på 30 procent beräknat på justerat eget kapital. Målet har uppnåtts. Soliditeten uppgick till 89 procent.

Mål: Öka andelen hyresgäster som upplever fastigheterna trygga, säkra och tillgängliga. Den senaste kundersökningen visar att Skebo ligger bra till med ett serviceindex på 82,2% jämfört med 82,0% som är branschindex.

Mål: Att minska energiförbrukningen med 10% procent fram till år 2030. Bedömningen är att målet kommer att uppnås.

Mål: Vara fossilfria senast år 2030. Målet bedöms delvis uppfyllt, men påverkas av den fjärrvärme som köps in och hur den produceras.

Viktiga händelser och utvecklingstendenser

I början av året redovisades fastighetsförsäljningen till SBB, vilket inneburit ett kapitaltillskott på 1,2 mdkr och att soliditeten förstärkts till 89%.

I dagsläget har Skelleftebostäder drygt 450 lägenheter i produktion, inklusive den kommande fastighetsaffären med Lindbäcks. Det är den högsta siffran sedan början på 90-talet. Nyproduktion pågår för fullt på Nipan etapp 2 med 74 lägenheter. Bolaget har också påbörjat det första projektet sedan 90-talet utanför centralorten, nyproduktionen av 72 lgh på Kvarnbacken i Kåge.

Efter att detaljplanen på Klockarhöjden vann laga kraft har bolaget inlett nyproduktionen av 114 lägenheter. Dessutom har fastighetsaffären med Lindbäcks resulterat i 200 lägenheter i kvarteret Frigg. I affären ingår även kvarteret Lejongapet på Getberget. Där har detaljplanen överklagats till Mark-och miljödomstolen.

Under våren träffades en överenskommelse mellan Skellefteå kommun, Heimstaden och Skelleftebostäder som innebar att studentboendena på Anderstorp återlämnades till Heimstaden. Det frigjorde 88 lägenheter till den ordinarie bostadsmarknaden. För att samtidigt klara bostadsgarantin för studenter skapade Skelleftebostäder 220 tillfälliga studentbostäder ute på Campus. Förhoppningen är att inom en snar framtid komma i gång med byggandet av permanenta studentbostäder. Arbetet med detaljplanen pågår.

Framtida utveckling

Skelleftebostäder står väl rustade för att bidra till bostadsförsörjningen under många år framåt. Bolaget planerar för en nyproduktionstakt på cirka 200 lägenheter per år de kommande åren. Under år 2022 planeras för en byggnation av ett nytt äldreboende på södra Sunnanå.

I den samhällsomvandling som sker så aktualiseras hållbarhetsfrågorna ytterligare när det gäller att utveckla socialt och ekologiskt hållbara bostadsområden. Ett gott samarbete med andra aktörer kommer även fortsättningsvis att vara viktigt för bolagets bidrag till Skellefteås utveckling.

Resultaträkning, mnkr	**2021**	**2020**
Intäkter	423,1	488,2
Kostnader för arbetskraft	-42,5	-41,6
Övriga kostnader	-354,0	-216,9
Av- och nedskrivningar	-90,0	-19,4
Rörelseresultat	**-63,4**	**210,3**
Finansiella intäkter	896,7	0,8
Finansiella kostnader	-1,7	-17,8
Bokslutsdisposition	-40,0	-90,0
Skatt	18,9	-21,5
Årets resultat	**810,5**	**81,8**

Balansräkning, mnkr	**2021**	**2020**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	2 582,3	2 980,9
Omsättningstillgångar	30,5	47,1
Summa tillgångar	**2 612,8**	**3 028,0**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 331,1	1 480,5
Därav årets resultat	*810,5*	*81,8*
Obeskattade reserver	0,0	0,0
Avsättningar	80,4	102,9
Långfristiga skulder	110,5	1 330,9
Kortfristiga skulder	90,8	113,7
S:a eget kapital & skulder	**2 612,8**	**3 028,0**
Nettoinvesteringar, mnkr	226	75
Soliditet, %	89	49
Antal anställda	59	54

20221004032279

Skellefteå Industrihus AB, koncern

Vd Åsa Andersson
Ordförande Åsa Etelämäki

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Mål: Generera en direktavkastning på minst 4–5 procent på fastigheternas samlade investeringsvärde på bolagsnivå. I särskilda fall, med mycket låg risk, kan avkastningen för enskilda investeringar ligga inom intervallet 3–4 procent.

Mål: Över tid sträva efter en soliditet som överstiger 20 procent beräknad på justerat eget kapital.

Mål: Minska energiförbrukningen per kvadratmeter med minst 10 procentenheter till 2030 (räknat från 2020)

Mål: Endast använda fossilfri el senast år 2030.
Bolaget når alla uppsatta mål.

Viktiga händelser och utvecklingstendenser

Skellefteå Industrihus har under året avyttrat merparten av sina fastigheter. Den största affären var försäljningen till fastighetsbolaget NP3 som resulterade i en reavinst på cirka 800 mnkr. De fastigheter som finns kvar är parkeringshusen Ekorren och Renen, kontorshuset Svalan, Östra Navet, Campus, The Great Northern, Brännanskolan och kontorshuset i Ersmark.

De genomförda försäljningarna har kraftigt stärkt bolagets soliditet som nu uppgår till cirka 85 procent. Försäljningen till NP3 innebar en så kallad verksamhetsövergång. De anställda på Skellefteå Industrihus har övergått i anställning hos NP3 eller Skelleftebostäder. Styrelsen har tagit beslut om att Industrihus inte ska vara ett arbetsgivarbolag. Den gemensamma organisationen mellan Skelleftebostäder och Industrihus borgar för att Industrihus även i fortsättningen har tillgång till den kompetens som bolaget behöver för förvaltning och framtida investeringsprojekt.

Campus är centralt i Skellefteås omvandling. För att säkerställa den långsiktiga utvecklingen av både innehåll och miljö på området så har Skellefteå Industrihus och Skellefteå kommun tecknat ett 25-årigt hyresavtal för Campus. Skellefteå Industrihus kommer på uppdrag av kommunens förvaltning Support och Lokaler att ansvara för andrahandsuthyrning till de aktörer som finns på Campus.

Framtida utveckling

Skellefteå Industrihus är finansiellt starkt och kommer de närmaste åren att vara en viktig part i den omvandling som sker i Skellefteå. Fokus kommer att vara på samhällsviktiga investeringar i bland annat Campus och resecentrum.

Bolaget äger merparten av området längs Södra Järnvägsgatan där resecentrum planeras. Området är komplext men inrymmer stora möjligheter för ett växande Skellefteå.

Resultaträkning, mnkr	**2021**	**2020**
Intäkter	217,5	204,8
Kostnader för arbetskraft	-7,3	-8,0
Övriga kostnader	-270,0	-63,8
Av- och nedskrivningar	-137,6	-69,9
Rörelseresultat	**-197,4**	**63,1**
Finansiella intäkter	979,7	0,7
Finansiella kostnader	-23,1	-21,9
Bokslutsdisposition	-45,1	-33,0
Skatt	49,3	26,9
Årets resultat	**763,4**	**35,8**

Balansräkning, mnkr	**2021**	**2020**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	2 384,6	2 081,1
Omsättningstillgångar	73,4	60,8
Summa tillgångar	**2 458,0**	**2 141,9**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 106,4	268,0
Därav årets resultat	*763,4*	*35,8*
Obeskattade reserver	0,0	0,0
Avsättningar	9,2	51,0
Långfristiga skulder	1 300,6	1 675,0
Kortfristiga skulder	41,8	147,9
S:a eget kapital & skulder	**2 458,0**	**2 141,9**
Nettoinvesteringar, mnkr	778	345
Soliditet, %	45	13
Antal anställda *	0	10

* I slutet av året överläts stora delar av fastighetsbeståndet och i anslutning till det överfördes samtliga anställda till köparen av fastigheterna. Under året har medeltalet anställda varit 10 personer men per årsskiftet var det noll.

20221004032800

Skellefteå buss AB, koncern

Vd Marie Larsson
Ordförande Roger Marklund

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Mål: Erbjuda trygga och säkra bussresor för alla resenärer i kommunens alla delar. Enligt kollektivtrafikbarometern år 2021 känner sig 73 procent av resenärerna trygga när de reser med regiontrafiken i Västerbotten. Under året har antalet trafikincidenter uppgått till 92 st, vilket innebär 0,05 procent. (190 509 körda turer) Målet är uppnått.
Mål: Tillhandahålla en fossilfri fordonsflotta senast år 2030. Fordonsflottan består av sex elbussar, 45 biogasbussar och 90 dieselbussar. Dieselbussarna har under år 2021 helt drivits av HVO 100. Det innebär att alla fordon har drivits helt fossilfritt. Målet är uppnått.
Mål: Verka för att uppnå kundnöjdhet genom att bl. a förenkla resandet för kunderna med avseende på enkla biljettköp, punktlighet i förhållande till tidtabeller, etc. Med rätare linjer, förkortad restid och förenklade taxor har resandet under året förenklats för resenärerna. 69 procent av regiontrafikens resenärer i Västerbotten upplever att det är enkelt att resa med bolaget. Målet är delvis uppnått.
Mål: Bussresorna ska ha tydliga kopplingar till övriga transportslag avseende exvis tid samt digitala tjänster. Under år 2021 fanns flygbussar kopplade till alla reguljära flygavgångar och ankomster. Målet är ej uppnått med anledning av att det inte finns tåganslutningar på orten.
Mål: Aktivt arbeta för att bolagets ekonomi ska vara i balans och att verksamheten tryggas långsiktigt. Ekonomin för år 2021 är inte i balans främst beroende på att tillskott krävs för lokaltrafiken ska vara i balans, men även på grund av pandemin med minskade intäkter och ökade kostnader som följd. Kostnaderna har med anledning av bland annat trafikomläggningar ökat mer än budgeterat. Målet är ej uppnått.

Viktiga händelser och utvecklingstendenser

Pandemin har inneburit stora utmaningar för kollektivtrafiken. Det har lett till att förväntningar och resebeteenden har förändrats samtidigt som ny teknik har gett nya möjligheter för mobilitet som en service.
Skellefteå buss har tagit fram en ny vision som kan möta denna utveckling. Det handlar om autonoma fordon, nya affärsmodeller och hållbart resande.
Kompetensförsörjningen är mer och mer utmanande för alla i Skellefteå. Autonoma fordon, samarbete med andra aktörer för gemensam rekrytering, mixade anställningar och anställningsformer samt digitalisering blir viktiga delar för att klara kompetensförsörjningen. En översyn pågår av avtalet för lokaltrafiken mellan Skellefteå kommun och Skellefteå buss dels för att bättre möta kommunens behov av kollektivtrafik och dels för att ge bolaget rätt förutsättningar att driva lokaltrafik.

Framtida utveckling

Samhällsutvecklingen med krav på hållbarhet kommer att medföra utveckling av fordonsflottan och den infrastruktur som behövs för att driva den. I de fyra nordligaste länen pågår ett samarbete för att etablera en gemensam betal- och biljettstandard samt nya resenärsapplikationer. Informationen och datat som genereras i system kommer att ha en allt större betydelse i samhällsutvecklingen och servicen till invånarna. Datat ska vara öppet, tillgängligt och kvalitetssäkrat så att bolaget och andra intressenter kan bygga attraktiva tjänster. Kollektivtrafiken kommer att genomgå en transformation med digitalisering som grund. Redan nu införs robotisering för chaufförstid och fordonsplanering.

Resultaträkning, mnkr	**2021**	**2020**
Intäkter	177,6	193,4
Kostnader för arbetskraft	-105,4	-108,6
Övriga kostnader	-82,4	-91,1
Av- och nedskrivningar	-36,0	-29,6
Rörelseresultat	**-46,2**	**-35,9**
Finansiella intäkter	0,0	22,3
Finansiella kostnader	-2,7	-2,8
Bokslutsdisposition	19,6	29,3
Skatt	6,1	1,9
Årets resultat	**-23,2**	**14,8**

Balansräkning, mnkr	**2021**	**2020**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	228,2	202,1
Omsättningstillgångar	47,5	87,9
Summa tillgångar	**275,7**	**290,0**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	75,3	78,5
Därav årets resultat	*-23,2*	*14,8*
Obeskattade reserver	0,0	0,0
Avsättningar	34,7	38,1
Långfristiga skulder	144,0	155,5
Kortfristiga skulder	21,7	17,9
S:a eget kapital & skulder	**275,7**	**290,0**

Nettoinvesteringar, mnkr	33	40
Soliditet, %	27	27
Antal anställda	158	185

20221004032831

Skellefteå City Airport AB

Vd Robert Lindberg
Ordförande Melinda Hedström

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Mål: Säkerställa uppsatta flygsäkerhetsmål i flygplatsens flygsäkerhetssystem. Målet har uppnåtts.

Mål: Ständigt arbeta för att sänka bolagets driftskostnad per passagerare. Till följd av pandemins effekter med minskat resande har målet inte uppnåtts.

Mål: Över tid generera en passagerartillväxt på två procentenheter årligen. Till följd av pandemins effekter med minskat resande har målet inte uppnåtts.

Mål: Ständigt minska bolagets miljöpåverkan genom att minska energiförbrukningen och utsläppen av växthusgaser för att nå målet med noll utsläpp av fossil koldioxid. Målet har uppnåtts.

Viktiga händelser och utvecklingstendenser

Pandemins effekter innebär en fortsatt kraftig påverkan på transportsektorn, vilket medför trafikminskningar och därigenom ett ökat underskott. Bolaget redovisar dock ett bättre resultat jämfört med budget. En anledning är regionens tillväxt, vilket i sin tur har medfört ett ökat resande.
För första gången i flygplatsens historia trafikerar nu tre flygbolag svenska inrikeslinjer. Dessa är SAS, Ryanair som trafikerar Stockholm-Arlanda och BRA som trafikerar Stockholm-Bromma och Göteborg.
Skellefteå Airport är en av de mest aktiva flygplatserna i Sverige (och troligen världen) vad gäller arbetet med klimatomställning. Under år 2021 invigdes Sveriges kraftigaste laddinfrastruktur för elflyg, vilket medförde en etablering av Green Flight Academy. Två elflygplan finns nu stationerade på flygplatsen och ytterligare åtta planeras inkomma under år 2022.
Skellefteå Airport driver tillsammans med Skellefteå Kraft, Northvolt, Skellefteå Science City och InnoEnergy utvecklingsarbetet ELIS (Elektrifierad Luftfart I Skellefteå), samt ett projekt för en teststräcka för eVTOL, vertikal-startande farkoster, mellan Skellefteå Airport och Northvolt.

Framtida utveckling

För år 2022 kommer Coronapandemin fortsatt att påverka bolagets verksamhet negativt och därigenom är utvecklingen i kort perspektiv svår att förutspå. Om pandemin avklingar bedöms antalet resenärer mycket snart att uppgå till minst 2019 års nivå.
Med anledning av den regionala tillväxten samt därigenom behovet av goda kommunikationer är det sannolikt att antalet resenärer i ett längre perspektiv kommer att stiga till en nivå på mellan 350 000 – 450 000 årsresenärer.
Flera flygbolag är intresserade av direktförbindelser till/från Skellefteå. Om detta blir verklighet kan passagerarvolymerna snabbt stiga.
Elflygsarbetet kommer att innebära att både elflygplan samt vertikalstartande farkoster eVTOL kommer att finnas etablerade på flygplatsen inom en snar framtid.

Resultaträkning, mnkr	**2021**	**2020**
Intäkter	38,7	49,9
Kostnader för arbetskraft	-29,7	-28,7
Övriga kostnader	-21,3	-20,1
Av- och nedskrivningar	-8,7	-8,6
Rörelseresultat	**-21,0**	**-7,5**
Finansiella intäkter	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-1,2	-1,3
Bokslutsdispositioner	22,1	8,8
Skatt	0,0	0,0
Årets resultat	**-0,1**	**0,0**

Balansräkning, mnkr	**2021**	**2020**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	117,3	114,4
Omsättningstillgångar	29,7	15,0
Summa tillgångar	**147,0**	**129,4**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	35,3	35,4
Därav årets resultat	*-0,1*	*0,0*
Obeskattade reserver	0,0	0,0
Avsättningar	0,0	0,0
Långfristiga skulder	96,6	81,6
Kortfristiga skulder	15,1	12,4
S:a eget kapital & skulder	**147,0**	**129,4**

Nettoinvesteringar, mnkr	12	1
Soliditet, %	24	27
Antal anställda	41	45

20221004032B2

Science City Skellefteå AB

Tf Vd Josefin Lundberg
Ordförande Monica Widman Lundmark

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Mål: Utveckla ett hållbart och internationellt konkurrenskraftigt innovationssystem. Målet är till viss del uppnått då bolaget antagit rollen som koordinator för det lokala innovationsstödsystemet SmartUp. Innovationssystemet innefattar fler parametrar som bolaget i dagsläget ej arbetar med som exempelvis kapitalanskaffning. Dessa parametrar inryms dock till viss del inom bolagets projektportfölj.

Mål: Utveckla innovativa platser och miljöer för innovation. Målet är uppnått.

Mål: Bidra till ökad innovationsförmåga och konkurrensförmåga hos företag. Målet är uppnått.

Viktiga händelser och utvecklingstendenser

Under år 2021 har bolaget tagit över den koordinerande rollen av det lokala innovationsstödsystemet SmartUp. Arbetet har resulterat i en ökad förståelse för aktörernas olika roller och systemets samlade erbjudande. Det har även inneburit att det identifierats ett glapp i Skellefteås innovationssystem i stort.
Skellefteå Science Park har under året formaliserats. Parken som öppnar upp under våren 2022 kommer att bli Campusområdets nya mötesplats där innovation skapas i samverkan mellan akademi, näringsliv och samhälle.
Projektet Intersective Innovation 2 erbjuder nu ett digitalt verktyg för företag att testa sin innovationsförmåga.
Acceleratorprogrammet Accelerate Skellefteå erbjuder tillsammans med tre lokala partnerbolag startups från Europa. Det ska ge möjligheten att växa och utvecklas i Skellefteå.
Energimyndigheten har under året upphandlat Skellefteå Science City att arbeta med främjande insatser för att öka kommersialiseringen av energiinnovationer.
Projektet Kvarken Game Lab beviljades under året. Projektet syftar till att bygga kompetensnätverk inom spelindustrin över Kvarkenområdet.

Framtida utveckling

Under år 2022 kommer Skellefteå Science City att intensifiera arbetet med att utveckla SmartUp. Resurser kommer att avsättas och KPI:er (Key Preformence Indicators) ska implementeras. Genom ett utökat samarbete med nationella branschkollegor ämnar bolaget verka i en lokal kontext men med nationell relevans.

Under slutet av föregående år beviljades bolaget, som en del i ett större konsortium av andra SISP-medlemmar (Swedish incubators & Science Parks), rollen att administrera Vinnovas innovationscheckar, vilket faller väl in med den koordinerande rollen av SmartUp.
Skellefteå Science Park kommer under år 2022 att bli bolagets nya innovationsmiljö. Parken ska vara Campusområdets naturliga dörröppnare, men också en sluss för akademin att nå ut i samhället. Målet är att fler innovativa bolag ska vara sprungna ur Campus Skellefteå samt att fler befintliga bolag inom Skellefteås näringsliv utvecklas tillsammans med akademin.
Skellefteå Science City kommer framöver att fortsätta att driva kluster inom spel och energi. Genom de olika projekt som drivs i bolagets regi ska nya utmanande metoder och processer testas i syfte att driva innovation och utveckling.

Resultaträkning, mnkr	**2021**	**2020**
Intäkter	28,7	24,4
Kostnader för arbetskraft	-8,8	-7,3
Övriga kostnader	-19,7	-17,0
Av och nedskrivningar	-0,1	0,1
Rörelseresultat	**0,1**	**0,0**
Finansiella intäkter	0,0	0,0
Finansiella kostnader	0,0	0,0
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0
Skatt	-0,1	0,0
Årets resultat	**0,0**	**0,0**

Balansräkning, mnkr	**2021**	**2020**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	0,1	0,1
Omsättningstillgångar	8,2	8,2
Summa tillgångar	**8,3**	**8,3**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3,1	3,1
Därav årets resultat	*0,0*	*0,0*
Obeskattade reserver	0,0	0,0
Avsättningar	0,0	0,0
Långfristiga skulder	0,4	0,4
Kortfristiga skulder	4,8	4,8
S:a eget kapital & skulder	**8,3**	**8,3**
Nettoinvesteringar, mnkr	0	0
Soliditet, %	38	37
Antal anställda	11	10

20221004032B3

Skellefteå Kulturhus AB

Tf Vd Ann-Christin Thunehed

Ordförande Ann Åström

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Mål: Tillsammans med hyresgäster och besökare utveckla Sara kulturhus till en attraktiv samt välbesökt anläggning.
Sara kulturhus öppnade dörrarna den 8 september 2021 och har under hösten attraherat många besökare och media såväl lokalt som nationellt och internationellt.

Mål: 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 energilagring i batterier.

Viktiga händelser och utvecklingstendenser

Under året intensifierades planeringen för att öppna portarna till Sara Kulturhus. Den 8 september 2021 var det dags att hälsa invånare och tillresta välkommen in i Sara kulturhus för första gången. En månad senare var det dags för ytterligare en invigning då The Wood Hotel startade verksamheten.
Sara kulturhus är ett klimatsmart hus vilket skapat stor uppmärksamhet såväl nationellt som internationellt. Sara kulturhus har dessutom blivit prisade för innovativt och hållbart byggande samt har haft flera filmteam från många länder på besök. Nationell och internationell press har lovordat Sara kulturhus, vilket bidrar till att marknadsföra Skellefteå som en attraktiv plats att besöka.

Under året har det genomförts drygt 300 arrangemang. Artister som normalt spelar på stora arenor har gästat Sara kulturhus, exempelvis Zara Larson, Sissel Kyrkjebö, och Hov1. Mats Ek och Ana Laguna gjorde ett av få liveframträdanden i Skellefteå och kungliga baletten framförde sin föreställning "Överbord". Arrangörerna har varit mycket nöjda och imponerats av den högklassiga tekniken. Västerbottensteatern har haft världspremiär på P-O Enqvists Musikanternas uttåg. Utställningen Ditch Dance av Sara-Vide Ericson invigde konsthallen. Biblioteket har haft ett flertal föreläsningar. För att sätta Sara Lidmans anda i huset har 52 tolkningar av Sara Lidman startat under året. Ett långsiktigt samarbete har också inletts med Cirkus Cirkör.
The Wood Hotel startade i mitten av oktober. Förutom hotell och konferensverksamhet har även tre restauranger etablerats. Kulturtrappan har samlat olika människor och blivit en mötesplats för många. Starten av kulturhuset har haft arrangemang för olika åldrar och med ett varierat innehåll.
Sara kulturhus verkar i en volatil bransch där året inleddes och avslutades i pandemins tecken. Det försvårade såväl planeringen av invigningen samt möjligheten att genomföra evenemang.

Framtida utveckling

De kommande åren kommer bolaget fortsatt att arbeta med att utveckla organisationen, verksamheten och programmet i Sara kulturhus tillsammans med de andra verksamheterna för visionen "Sara kulturhus – ett kulturhus som vågar". Ny VD kommer att vara på plats sommaren 2022.

Resultaträkning, mnkr	**2021**	**2020**
Intäkter	39,3	0,0
Kostnader för arbetskraft	-11,7	-3,0
Övriga kostnader	-42,1	-1,8
Av och nedskrivningar	-0,2	0,0
Rörelseresultat	**-14,7**	**-4,8**
Finansiella intäkter	0,0	0,0
Finansiella kostnader	0,0	0,0
Bokslutsdispositioner	14,7	4,8
Skatt	0,0	0,0
Årets resultat	**0,0**	**0,0**

Balansräkning, mnkr	**2021**	**2020**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	72,8	0,0
Omsättningstillgångar	63,6	9,4
Summa tillgångar	**136,4**	**9,4**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	15,1	8,1
Därav årets resultat	*0,0*	*0,0*
Obeskattade reserver	19,2	0,0
Avsättningar	0,0	0,0
Långfristiga skulder	0,0	0,0
Kortfristiga skulder	102,1	1,3
S:a eget kapital & skulder	**136,4**	**9,4**
Nettoinvesteringar, mnkr	73	0
Soliditet, %	37	86
Antal anställda	10	4

20221004032284

Västerbottensteatern AB

Vd Fransesca Quartey

Ordförande Martin Hedqvist

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Under år 2021 har Västerbottensteatern haft visionen att vara Stadens stolthet – Regionens kvartersteater. Bolaget har haft tre övergripande inriktningsmål för verksamheten baserade på ägardirektiven- publiken i centrum, socialt engagemang och ökad kompetens. Målen i ägardirektiven har uppnåtts.

Mål: Att stärka och utveckla teatern. Västerbottensteatern har spelat 11 olika föreställningar, varav 4 nyproducerade.

Mål: Att verka för kvalitet och attraktionskraft. Gäster från hela landet bjöds in till världspremiären av Musikanternas uttåg.

Mål: Att främja berättandet. Nordiskt Berättarcentrum var värd för det andra nordisk/baltiska berättarmötet.

Mål: Att utveckla och tillgängliggöra teatern. Fyra digitala sändningar och ytterligare två Inspelningar har gjorts.

Viktiga händelser och utvecklingstendenser

Den pågående pandemin har haft en stor påverkan på Västerbottensteatern under år 2021. På grund av restriktionerna har det varit svårt att planera och genomföra repetitioner och föreställningar, sammankomster, konferenser, möten och workshops. Bolagets övergripande inställning har dock varit att i största möjligaste mån undvika att ställa in och i stället ställa om. Flytten till Sara kulturhus är annars den stora händelse som teatern har sett fram emot- inte minst för att det har inneburit att åter få möta publiken i nya vackra och ändamålsenliga lokaler. Bolagets tre konstnärliga avdelningar har alla rönt framgångar denna höst, men världspremiären av Musikanternas uttåg är den mest omtalade. Till premiären kom cirka 120 inbjudna gäster från hela teatersverige samt hedersgästen kulturminister Amanda Lind.

Framtida utveckling

Västerbottensteatern har arbetat i Sara kulturhus i snart ett halvår. Huset har rönt stor uppskattning hos personalen, men det har också funnits utmaningar avseende arbetsmiljön och den övergripande samordningen. Det bolaget ser som den största utmaningen handlar dock om ytterligare behov av lokalytor för verksamheten, såväl för att möjliggöra repetitioner i tillräcklig omfattning som ytterligare behov av förrådsytor.

Resultaträkning, mnkr	**2021**	**2020**
Intäkter	36,4	34,7
Kostnader för arbetskraft	-28,0	-25,7
Övriga kostnader	-7,9	-8,7
Av- och nedskrivningar	-0,4	-0,4
Rörelseresultat	**0,1**	**-0,1**
Finansiella intäkter	0,0	0,0
FInansiella kostnader	-0,0	-0,0
Bokslutsdispositioner	0,0	0,1
Skatt	-0,1	0,0
Årets resultat	**0,0**	**0,0**

Balansräkning, mnkr	**2021**	**2020**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	1,5	0,9
Omsättningstillgångar	21,3	14,4
Summa tillgångar	**22,8**	**15,3**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	4,2	4,2
Därav årets resultat	*0,0*	*0,0*
Obeskattade reserver	0,9	0,9
Avsättningar	0,0	0,0
Långfristiga skulder	0,0	0,0
Kortfristiga skulder	17,7	10,2
S:a eget kapital & skulder	**22,8**	**15,3**
Nettoinvesteringar, mnkr	0	0
Soliditet, %	22	33
Antal anställda	49	46

20221004032285

Skellefteå museum AB

Vd Fabian Arnheim

Ordförande Marie Bergslycka

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Mål: Skellefteå museum AB ska utveckla, förnya och levandegöra kulturarven i Skellefteå, Norsjö och Malå. Direktivet uppfylldes bland annat genom arbetet med nya utställningar och videonedslag i sociala medier.

Mål: Museum Anna Nordlander ska sprida kunskap om samtidskonst och genus. Direktivet uppfylldes bland annat genom arbetet med att etablera sig i Sara kulturhus och utvecklingen av ett mobilt konstrum – Prisman som ska turnera i hela regionen.

Mål: Skellefteå museum ska utveckla museet som besöksmål tillsammans med näringsliv och andra kulturella aktörer. Direktivet uppfylldes genom en omorganisation som möjliggör övertagandet av före detta Skellefteå konsthalls lokaler, flytt av Forskarrum och så småningom skapandet av en ny besöksupplevelse och reception i egen regi.

Mål: Skellefteå museum ska utveckla forskningsarbetet. Museet är huvudaktör i Forskarrum Nordanå och ger tryckbidrag för lokalhistoriska publikationer.

Mål: Barn och unga är prioriterade målgrupper. Museet har en anställd pedagog som riktar sig till barn och unga. Museet prioriterar barn och unga i utställningsarbetet. Den nya basutställningen är framtagen för att passa skolungdom, men också en bred allmänhet.

Viktiga händelser och utvecklingstendenser

Under året har museet haft 50 735 besökare och producerat 89 programaktiviteter och pedagogiska träffar. Det är en väsentlig skillnad mot det första pandemiåret 2020, då museet hade 26 196 besökare och genomförde 66 programaktiviteter och pedagogiska träffar.
Under året har museet fortsatt att arbeta på den nya basutställningen, Storsia – en lokalhistorisk utställning som invigs i april 2022. Det är museets största satsning någonsin med en investering om 10 mnkr. MAN, Museum Anna Nordlander har fortsatt att utveckla det mobila konstrummet, Prisman, och fokuserat på sin verksamhetsflytt till Sara kulturhus. Museet har härutöver startat processen för en relativt stor omorganisation som kommer att ge möjligheten till att utveckla museet som besöksmål. Museet upplever också större behov av de byggnadsantikvariska och arkeologiska tjänsterna, vilket är en naturlig följdeffekt av att staden och regionen växer. Tack vare ett större uppdrag från Skellefteå kommun så har museet rekryterat ytterligare en byggnadsantikvarie.

Framtida utveckling

År 2021 vill museet sammanfatta som möjligheternas år. Museet har initierat många parallella processer, vilket inom två år har inneburit en förnyelse av alla utställningar, en ny reception och en ny entré mot öster. År 2022 övertar museet före detta Skellefteå konsthalls lokaler i anslutning till östra entrén. Tillsammans med Folkrörelsearkivet, Företagsarkivet och det ideella föreningslivet kommer museet att skapa en ny besöksupplevelse. Utgångspunkten blir bland annat Forskarrum Nordanå som lämnar lokalerna i den västra delen av Nordanåbyggnaderna.

Resultaträkning, mnkr	**2021**	**2020**
Intäkter	26,9	23,7
Kostnader för arbetskraft	-15,4	-14,3
Övriga kostnader	-9,9	-8,2
Av- och nedskrivningar	-0,3	-0,3
Rörelseresultat	**1,3**	**0,9**
Finansiella intäkter	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-0,0	-0,0
Bokslutsdispositioner	-1,3	-0,9
Skatt	0,0	0,0
Årets resultat	**0,0**	**0,0**

Balansräkning, mnkr	**2021**	**2020**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	8,0	4,6
Omsättningstillgångar	6,7	7,5
Summa tillgångar	**14,7**	**12,1**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1,0	1,0
Därav årets resultat	*0,0*	*0,0*
Obeskattade reserver	3,2	1,9
Avsättningar	0,1	0,1
Långfristiga skulder	0,0	0,0
Kortfristiga skulder	10,4	9,1
S:a eget kapital & skulder	**14,7**	**12,1**

Nettoinvesteringar, mnkr	4	2
Soliditet, %	24	21
Antal anställda	28	28

20221004032B6

Visit Skellefteå AB

Vd Maria Broman

Ordförande Sara Kelsu

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Mål: Arbeta för en hållbar utveckling av handeln och besöksnäringen i Skellefteå. Målet har uppnåtts genom arbetet med Global Destination Sustainability Index (GDSI), hållbarhetsanalyser av företag, det lokala presentkortet, hemestersatsningar, Backa Skellefteå, med mera.

Mål: Tillsammans med andra aktörer bidra till att fler möten, konferenser och evenemang placeras i Skellefteå. Målet har varit utmanande på grund av pandemin och stor osäkerhet i branschen. Långsiktigt märks dock att bolagets arbete ger resultat och stärker Skellefteås attraktivitet, vilket gör att målet bedöms uppnått.

Mål: Aktivt arbeta för att bolagets ekonomi ska vara i balans och att verksamheten tryggas långsiktigt samt att bolagets verksamhet ska drivas på ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart sätt. Målet har uppnåtts bland annat genom finansieringsbeslutet för perioden 2022–2024, bibehållen medlemsfinansiering, medarbetare som trivs och utvecklas samt arbetet med GDSI.

Viktiga händelser och utvecklingstendenser

Pandemin innebar ett tufft år för handeln och besöksnäringen. Minskat antal gästnätter, uteblivna norrmän samt inställda möten och evenemang gav stort företagsekonomiskt och turistekonomiskt bortfall. Cityhotellen har dock klarat sig bra jämfört med andra destinationer och under hösten har såväl beläggning som snittpris legat högre än före pandemin.

Under året invigdes Sara Kulturhus med tillhörande press- och visningsresor, som gett eko över hela världen och bidragit till att lyfta fram Skellefteå inom design, hållbarhet, attraktiv destination med mera. Det har också lett till att ett antal nya kongressförfrågningar kommit in i slutet av året.

Det har även öppnat två nya hotell på destinationen, The Wood Hotel och Jörn Experience Hotel. Dessa kommer att komplettera varandra och destinationens utbud på ett bra sätt.

Skellefteå blev under året medlem i GDS-index, Global Destination Sustainability Index, en internationell hållbarhetsranking av destinationer och platser över hela världen. Skellefteå placerade sig på plats 33 av 73 deltagande städer/platser, och på topp 3 bland de som deltog för första gången. Arbetet är en utvecklingsprocess för såväl Skellefteå kommun som för destinationsbolaget och för hela destinationen. Det går helt i linje med visionen – en hållbar plats för en bättre vardag.

Den digitala inflyttarkampanjen som bolaget gjort tillsammans med Skellefteå kommun, och som har fokus på attraktivitet och att öka kännedomen om Skellefteå, kommer år 2022 att följas upp med en internationell kampanj.

Framtida utveckling

Bolaget kommer ha fokus på hållbarhet, såväl destinationsövergripande som i arbetet med besöksnäringsföretagen, samt fortsatt digitalisering av besöksnäringen.

Intresset för Skellefteå, nationellt och internationellt, har aldrig varit större. SARA Kulturhus kommer att fortsätta utveckla Skellefteå som kultur-, nöjes- och weekenddestination men också inom hållbart byggande, arkitektur, design och som en hållbar destination i framkant.

Resultaträkning, mnkr	**2021**	**2020**
Intäkter	12,7	11,0
Kostnader för arbetskraft	-7,1	-6,3
Övriga kostnader	-5,4	-4,4
Av- och nedskrivningar	-0,0	-0,0
Rörelseresultat	**0,2**	**0,3**
Finansiella intäkter	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-0,0	-0,0
Bokslutsdispositioner	-0,1	-0,1
Skatt	0,0	0,0
Årets resultat	**0,1**	**0,2**

Balansräkning, mnkr	**2021**	**2020**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	0,1	0,1
Omsättningstillgångar	9,3	7,9
Summa tillgångar	**9,4**	**8,0**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	0,8	0,6
Därav årets resultat	*0,1*	*0,2*
Obeskattade reserver	0,1	0,1
Avsättningar	0,0	0,0
Långfristiga skulder	0,0	0,0
Kortfristiga skulder	8,5	7,3
S:a eget kapital & skulder	**9,4**	**8,0**
Nettoinvesteringar, mnkr	0	0
Soliditet, %	9	9
Antal anställda	10	1

20221004032287

Flerårsöversikt (Mnkr)

Koncernen	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 341	4 292	5 328	5 253	4 913
Resultat efter finansiella poster	2 098	-259	632	599	240
Balansomslutning	24 465	22 751	22 989	22 123	20 728
Investeringar	2 036	1 231	1 904	1 363	1 032
Eget kapital	13 953	11 889	12 141	11 721	11 274
Soliditet %	57	52	53	53	54
Medeltalet anställda	1 054	1 011	958	966	904

Moderbolaget	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9	8	5	4	4
Resultat efter finansiella poster	65	53	109	140	98
Balansomslutning	15 599	17 462	17 034	16 843	16 051
Investeringar	0	0	0	0	0
Eget kapital	9 934	9 957	9 984	9 990	9 993
Soliditet %	64	57	59	59	62
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	401 050	11 486 851	1 017	11 888 918
Utdelning		-95 555		-95 555
Omräkningsdifferens		111		111
Förändring av uppskrivningsfond		75 000		75 000
Årets resultat		2 084 621	398	2 085 019
Belopp vid årets utgång	**401 050**	**13 551 028**	**1 415**	**13 953 493**

Moderbolaget	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	401 050	9 502 665	52 802	9 956 517
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		52 802	-52 802	0
Utdelning		-95 555		-95 555
Årets resultat			72 950	72 950
Belopp vid årets utgång	**401 050**	**9 459 912**	**72 950**	**9 933 912**

20221004032888

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

balanserad vinst	9 459 911 321
årets vinst	72 949 895
	9 532 861 216

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (259,25 kronor per aktie)	103 972 213
i ny räkning överföres	9 428 889 003
	9 532 861 216

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.

20221004032289

Koncernens Resultaträkning Tkr	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	5	6 341 016	4 292 390
Aktiverat arbete för egen räkning		43 234	0
Andelar i intresseföretags resultat		26 620	0
Övriga rörelseintäkter		43 805	85 529
		6 454 675	**4 377 919**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-2 933 182	-1 656 726
Övriga externa kostnader	6, 7	-1 332 104	-988 324
Personalkostnader	8	-818 961	-792 889
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-750 908	-1 119 126
Resultat från intresseföretag		0	-4 083
Övriga rörelsekostnader		-329 113	-12 892
		-6 164 268	**-4 574 039**
Rörelseresultat		**290 407**	**-196 120**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	1 875 784	20 562
Resultat från andelar i intresseföretag	10	372	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		8 832	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	5 694
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 424	-89 157
		1 807 574	**-62 901**
Resultat efter finansiella poster		**2 097 981**	**-259 021**
Resultat före skatt		**2 097 981**	**-259 021**
Skatt på årets resultat	11	-12 962	85 616
Årets resultat		**2 085 019**	**-173 405**
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 084 621	-173 686
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		398	281

20221004032290

Koncernens Balansräkning Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	12	4 983	7 583
Koncessioner och liknande rättigheter	13	231 622	237 189
Goodwill	14	43 793	55 774
		280 398	**300 546**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15	12 922 176	12 737 702
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	5 675 897	5 459 695
Inventarier, verktyg och installationer	17	477 849	415 619
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	1 464 661	1 621 146
		20 540 583	**20 234 162**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	19, 20	133 900	107 000
Fordringar hos intresseföretag		0	116 806
Andra långfristiga värdepappersinnehav		510 566	531 737
Andra långfristiga fordringar		1 267 974	552 531
		1 912 440	1 308 073
Summa anläggningstillgångar		22 733 421	21 842 781
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		231 671	196 824
		231 671	**196 824**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		292 641	176 197
Fordringar hos intresseföretag		12	1
Fordringar hos Skellefteå kommun		0	0
Aktuella skattefordringar		15 574	50 906
Övriga fordringar		65 544	55 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	990 133	403 903
		1 363 904	**686 523**
Kassa och bank	22	136 534	24 950
Summa omsättningstillgångar		1 732 109	908 297
SUMMA TILLGÅNGAR		24 465 530	22 751 078

20221004035291

Koncernens Balansräkning Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	23		
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		401 050	401 050
Annat eget kapital inklusive årets resultat		13 551 028	11 486 851
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**13 952 078**	**11 887 901**
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		1 415	1 017
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset		**1 415**	**1 017**
Summa eget kapital		**13 953 493**	**11 888 918**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	24	40 230	44 940
Uppskjuten skatteskuld	24	2 236 528	2 234 454
Övriga avsättningar	24	170 042	278 801
		2 446 800	**2 558 195**
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut	26	4 100 000	5 400 000
Övriga skulder		169 367	136 427
		4 269 367	**5 536 427**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 300 000	1 900 000
Förskott från kunder		41 575	54 667
Leverantörsskulder		355 215	307 885
Skulder till intresseföretag		0	16 813
Skulder till Skellefteå kommun		341 031	1 989
Övriga skulder		1 298 035	170 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	460 014	315 892
		3 795 870	**2 767 538**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 465 530**	**22 751 079**

20221004032292

Koncernens Kassaflödesanalys Tkr	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 097 981	-259 021
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	28	-823 375	1 017 447
Betald skatt		-3 909	-27 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 270 697	730 882
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-34 847	-55 383
Förändring kundfordringar		-116 444	68 533
Förändring av kortfristiga fordringar		-596 257	204 813
Förändring leverantörsskulder		47 330	-84 784
Förändring av kortfristiga skulder		1 635 762	-134 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 206 241**	**729 124**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-13 988	-8 368
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		0	300
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 991 312	-1 204 283
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2 686	206 166
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-403 811	-33 441
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		2 274 383	22 108
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-132 042	-1 017 518
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		32 940	355 275
Amortering av lån		-1 900 000	0
Utbetald utdelning		-95 555	-80 316
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 962 615	274 959
Årets kassaflöde		111 584	-13 435
Likvida medel vid årets början	22		
Likvida medel vid årets början		524 950	538 385
Likvida medel vid årets slut inkl ej nyttjad checkräkningskredit	22	**636 534**	**524 950**

20221004032933

Moderbolagets Resultaträkning Tkr	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5, 29	8 936	7 971
		8 936	**7 971**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-8 446	-7 594
Personalkostnader	8	-509	-404
Övriga rörelsekostnader		-27 000	-27 516
		-35 955	**-35 514**
Rörelseresultat	29	**-27 019**	**-27 543**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	95 555	80 316
Resultat från andelar i intresseföretag	10	-879	0
Ränteintäkter dotterföretag		73 622	87 390
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 389	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 850	-87 380
		91 837	**80 326**
Resultat efter finansiella poster		**64 818**	**52 783**
Bokslutsdispositioner	30	9 500	20
Resultat före skatt		**74 318**	**52 803**
Skatt på årets resultat	11	-1 368	-1
Årets resultat		**72 950**	**52 802**

20221004032294

Moderbolagets Balansräkning Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	31, 32	10 135 541	10 095 541
Fordringar hos koncernföretag	33	5 298 893	7 263 890
Andelar i intresseföretag	19, 20	1 649	5 027
		15 436 083	17 364 458
Summa anläggningstillgångar		15 436 083	17 364 458
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		47 614	54 884
Fordringar hos Skellefteå kommun		0	18 189
Aktuella skattefordringar		0	225
		47 614	73 298
Kassa och bank	22	115 123	24 651
Summa omsättningstillgångar		162 737	97 949
SUMMA TILLGÅNGAR		15 598 820	17 462 407

20221004093295

Moderbolagets Balansräkning Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23, 34		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		401 050	401 050
Reservfond		1	1
		401 051	**401 051**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		9 459 911	9 502 663
Årets resultat		72 950	52 802
		9 532 861	**9 555 465**
Summa eget kapital		**9 933 912**	**9 956 516**
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut	26	4 100 000	5 400 000
Summa långfristiga skulder		**4 300 000**	**5 400 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 300 000	1 900 000
Leverantörsskulder		35	21
Skulder till koncernföretag		209 662	160 131
Skulder till intresseföretag		29 769	13 858
Skulder till Skellefteå kommun		1 614	2 182
Aktuella skatteskulder		1 142	0
Övriga skulder		681	44
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	22 005	29 655
Summa kortfristiga skulder		**1 364 908**	**2 105 891**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 598 820	17 462 407

20221004032296

Moderbolagets Kassaflödesanalys Tkr	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		64 818	52 783
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	27 879	27 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		92 697	80 299
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		25 489	-157 134
Förändring av leverantörsskulder		14	1
Förändring av kortfristiga skulder		57 830	249 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**176 030**	**172 808**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-265 202
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		1 967 497	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 967 497**	**-265 202**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	300 000
Amortering av lån		-1 900 000	-3 545
Utbetald utdelning		-95 555	-80 316
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		9 500	20
Erhållna (lämnade) aktieägartillskott		-67 000	-118 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 053 055	98 159
Årets kassaflöde		90 472	5 765
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	22	524 651	518 886
Likvida medel vid årets slut	22	615 123	524 651

20221004032297

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.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar verksamheten i moderföretaget och samtliga dotterföretag fram till och med 31 december 2021. 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.

20221004032298

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 27).

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.

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 rörelse-intäkter*.

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

20221004032999

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, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget 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 tillgångens anskaffningsvärde. I ett fåtal fall tas hänsyn till ett beräknat restvärde.

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

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

20221004033300

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	7-12 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.

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.

20221004033O1

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.

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.

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 lägsta värdets princip.
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 skyldig-het 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

20221004053302

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 swapavtal) 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.

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.
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.

20221004033303

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. 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 2 360 mnkr och dess totala negativa marknadsvärde beräknas till 81 mnkr.

20221009403304

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.

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, 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 awika 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

20221004033O5

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 avseddför.

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.

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

Skellefteå Industrihuskoncernen har 1 februari 2022 sålt Skellefteå IH Holding AB med dotterbolag Skellefteå IH Fastigheter AB innehållande fastigheten benämnd Sara kulturhus.

20221004033306

Not 3 Uppgifter om ägare

Koncernen

Skellefteå Stadshus koncernen ingår i 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

	2021-12-31	2020-12-31
Forsmark, kärnavfallsfonden	222 473	260 633
Garantiförbindelse i Oy Alholmens Kraft AB	0	580 388
Garantiförbindelser i dotterbolag	1 300	1 300
Villkorade näringsbidrag IT-projekt	39 978	14 193
Borgen till förmån för intresseföretag	230 375	235 125
SVAFO kärnavfallsfond	3 558	3 558
Framtida efterbehandlingskostnader vindkraftparker	24 730	26 365
Framtida efterbehandlingskostnader torvtäkter	0	10 588
Vattenkraftens Miljöfond	402 267	402 796
Skatteverket	0	650
Övriga eventualförpliktelser	200 790	100
	1 125 471	**1 535 696**

Not 5 Nettoomsättningens fördelning

Koncernen

	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Elförsörjning	4 246 795	2 161 064
Elnät	536 815	541 761
Värme	385 330	374 567
Fibernät	89 332	102 362
Fastigheter	378 494	681 960
Transport	141 899	209 886
Erhållna bidrag	29 997	37 967
Punktskatter	431 295	286 030
Övriga	101 059	182 823
Jämförelsestörande poster	0	-286 030
	6 341 016	**4 292 390**

Moderbolag	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Övriga	8 936	7 971
	8 936	**7 971**

20221004033307

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.

	2021	2020
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	1 477	1 209
Övriga tjänster	476	495
Sakkunnigt biträde till lekmannarevisorer	380	390
	2 333	2 094

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.

	2021	2020
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	86	75
Övriga tjänster	159	174
Sakkunnigt biträde till lekmannarevisorer	41	65
	286	314

Not 7 Leasing, leastagaren
Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 29 147 mkr (7 622 mkr).

Not 8 Anställda och personalkostnader
Koncernen

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	317	273
Män	737	738
	1 054	1 011
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	13 370	13 675
Övriga anställda	529 928	501 017
	543 298	514 692

Sociala kostnader

20221004033308

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	4 173	4 278
Pensionskostnader för övriga anställda	74 524	74 689
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	171 529	160 769
	250 226	239 736
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	793 524	754 428

Moderbolaget
Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats. Verkställande direktör hyrs in av Skellefteå kommun.

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

Koncernen

	2021	2020
Resultat vid avyttring aktier i koncernföretag	1 875 784	20 562
	1 875 784	20 562

Moderbolaget

	2021	2020
Utdelning	95 555	80 316
	95 555	80 316

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag

Koncernen

	2021	2020
Resultat vid avyttringar	372	-4 083
	372	-4 083

Moderbolaget

	2021	2020
Resultat vid avyttringar	-879	0
	-879	0

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-12 177	-2 961
Justering avseende tidigare år	0	-2 190
Förändring av uppskjuten skatt	-785	90 767
Totalt redovisad skatt	-12 962	85 616

20221004033309

Avstämning av effektiv skatt

		2021		2020
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 097 981		-259 021
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-432 184	21,40	55 430
Ej avdragsgilla kostnader		-1 270		-68 830
Ej avdragsgill räntekostnad		-1 025		0
Ej skattepliktiga intäkter		147 984		134
Skillnad bokförda och skattemässiga avskrivningar		-4 667		-335
Skillnad mellan skattemässigt och bokförda investeringar fastighet		5 162		9 690
Skillnad mellan skatemässig och bokförd försäljning fastighet		-62 735		-194
Försäljning aktier i koncernföretag		384 526		0
Årets nedskrivningar		-26 616		-10 700
Återförda nedskrivningar		0		22 429
Förändring uppskjuten skatt avs övervärden		0		2 745
Förändringar temporära skillnader		-21 781		77 448
Justering skatt tidigare år		0		-2 201
Övrigt		-356		0
Redovisad effektiv skatt	**0,62**	**-12 962**	**33,05**	**85 616**

Moderbolaget

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 368	-1
Totalt redovisad skatt	**-1 368**	**-1**

Avstämning av effektiv skatt

		2021		2020
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		72 950		52 803
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-15 028	21,40	-11 300
Ej avdragsgilla kostnader		-1		0
Ej skattepliktiga intäkter		19 684		17 188
Nedskrivning av aktier och andelar		-5 562		-5 888
Försäljning aktier i intresseföretag		-180		0
Övrigt		-282		0
Redovisad effektiv skatt	**1,88**	**-1 368**	**0,00**	**-1**

Not 12 Balanserade utvecklingsutgifter

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 000	13 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13 000**	**13 000**

20221004033310

Ingående avskrivningar	-5 417	-2 817
Årets avskrivning	-2 600	-2 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 017	-5 417
Utgående redovisat värde	4 983	7 583

Not 13 Koncessioner samt liknande rättigheter
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	350 260	391 980
Omklassificeringar	2 833	-42 037
Korrigering föregående år	346	317
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	353 439	350 260
Ingående avskrivningar	-113 071	-119 612
Omklassificeringar	0	18 231
Årets avskrivningar	-8 746	-8 746
Korrigering föregående år	0	-2 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 817	-113 071
Utgående redovisat värde	231 622	237 189

Not 14 Goodwill och förvärvade kundärenden
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 266 358	1 223 301
Årets investeringar	1 696	8 368
Försäljning/utrangering	0	-7 348
Omklassificeringar	0	42 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 268 054	1 266 268
Ingående avskrivningar	-1 210 584	-1 189 932
Årets avskrivningar	-13 677	-12 586
Försäljning/utrangering	0	7 348
Omklassificeringar	0	-15 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 224 261	-1 210 584
Utgående redovisat värde	43 793	55 774

Not 15 Byggnader och mark
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 102 841	15 805 756
Inköp	631 032	36 168
Försäljningar/utrangeringar	-1 641 800	-32 019
Omklassificeringar	777 626	272 873
Tillskott via förvärv	13 780	28 322
Korrigering föregående år	-27 296	-8 259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 856 183	16 102 841

20221004033111

Ingående avskrivningar och näringsbidrag	-3 095 646	-2 919 725
Försäljningar/utrangeringar	540 804	27 802
Omklassificeringar samt via förvärv	-2 782	4 158
Årets avskrivningar	-170 592	-180 351
Korrigering föregående år	20 759	-27 530
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 707 457**	**-3 095 646**
Ingående uppskrivningar	155 617	155 617
Försäljningar/utrangeringar	-33 112	0
Omklassificeringar	0	0
Årets uppskrivningar	75 000	0
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	0	0
Återförda uppskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**197 505**	**155 617**
Ingående nedskrivningar	-425 110	-545 425
Återförda nedskrivningar	85 500	104 806
Omklassificeringar	-28 000	15 509
Årets nedskrivningar	-78 968	0
Korrigering föregående år	22 523	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-424 055**	**-425 110**
Utgående redovisat värde	**12 922 176**	**12 737 702**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	3 431 639	4 408 035
Verkligt värde	5 073 789	6 452 000

Erhållna näringsbidrag har reducerat bokfört värde ovan med 28 274 tkr (28 274 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.

Not 16 Maskiner och teknisk utrustning

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 377 707	11 744 804
Inköp	119 257	120 982
Försäljningar/utrangeringar	-737	-1 496
Omklassificeringar	479 849	444 117
Tillskott via förvärv	0	69 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**12 976 076**	**12 377 707**
Ingående avskrivningar och näringsbidrag	-5 979 236	-5 595 778
Försäljningar/utrangeringar	294	820
Omklassificeringar	-2 213	-28 525
Årets avskrivningar	-326 608	-337 123
Tillskott genom förvärv	0	-18 630
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 307 763**	**-5 979 236**

20221004033312

Ingående nedskrivningar	-938 776	-372 776
Årets nedskrivningar	-53 640	-566 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-992 416**	**-938 776**
Utgående redovisat värde	**5 675 897**	**5 459 695**

Erhållna näringsbidrag har reducerat bokfört värde ovan med 392 674 tkr (384 487 tkr)

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 087 981	1 057 201
Inköp	127 146	62 265
Försäljningar/utrangeringar	-36 366	-44 338
Omklassificeringar	16 630	8 123
Korrigering föregående år	0	4 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 195 391**	**1 087 981**
Ingående avskrivningar och näringsbidrag	-622 428	-589 077
Försäljningar/utrangeringar	35 715	37 666
Omklassificeringar	-7 505	-738
Årets avskrivningar	-80 898	-66 526
Korrigering föregående år	7 505	-3 753
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-667 611**	**-622 428**
Ingående nedskrivningar	-49 934	-49 934
Försäljningar/utrangeringar	3	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-49 931**	**-49 934**
Utgående redovisat värde	**477 849**	**415 619**

Erhållna näringsbidrag har reducerat bokfört värde ovan med 5995 tkr (842 tkr)

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 621 146	1 596 466
Korrigering föregående år	0	1 511
Årets anskaffningar	1 142 973	914 614
Försäljningar/utrangeringar	-12 441	-192 457
Färdigställda anläggningar/omklassificeringar	-1 267 736	-684 402
Näringsbidrag	-19 281	-14 586
	1 464 661	1 621 146

Not 19 Specifikation andelar i intresseföretag

Koncernen

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Visit Skellefteå AB	49	49	490	357
Västerbottensteatern	40	40	400	1 345
ABI	20	20	20	761

20221004033313

ACKRA Invest AB	50	50	160 000	33 417
AC-Net Externservice AB	20	20	26 650	3 764
AC-Net Internservice AB	24	24	345 000	1 331
Byggrätt i Norr AB	43	43	215	1 075
Charge Amps AB	29	29	379 542	54 360
Exeri AB	31	31	761	34 632
GreenExergy AB	41	41	114 800	0
Nordic Industry Locations AB	50	50	50 000	2 858
				133 900

	Org.nr	Säte
Visit Skellefteå AB	556645-0580	Skellefteå
Västerbottensteatern	556214-5184	Skellefteå
ABI	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
GreenExergy AB	556138-0435	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	Eget kapital	Resultat
Visit Skellefteå AB	556645-0580	Skellefteå	753	96
Västerbottensteatern AB	556214-5184	Skellefteå	4 224	1

Not 20 Andelar i intresseföretag

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	615 980	542 583
Inköp	28 582	33 676
Försäljningar	-7 216	-1 442
Omklassificeringar	0	46 257
Årets resultatandel	0	-5 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**637 346**	**615 980**
Ingående nedskrivningar	-508 980	-508 980
Återförda nedskrivningar	5 534	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-503 446**	**-508 980**
Utgående redovisat värde	**133 900**	**107 000**

20221004033314

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 561	3 912
Inköp	0	1 649
Försäljningar	-8 912	0
Aktieägartillskott	0	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 649**	**10 561**
Ingående nedskrivningar	-5 534	-1 018
Återförda nedskrivningar	5 534	0
Årets nedskrivningar	0	-4 516
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**-5 534**
Utgående redovisat värde	**1 649**	**5 027**

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna energiintäkter	889 345	306 060
Upplupna kommunikationsintäkter	5 200	4 927
Förutbetalda kostnader försäkring	26 588	22 883
Förutbetalda kostnader kabel-TV och bredband	622	474
Förutbetald hyra	547	717
Övriga poster	67 831	68 842
	990 133	403 903

Not 22 Likvida medel

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	21 411	299
Tillgodohavanden på koncernkonto	115 123	24 651
	136 534	**24 950**

Likvida medel inklusive ej nyttjad checkräkningskredit 636 524 tkr (524 950 tkr)

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Tillgodohavanden på koncernkonto	115 123	24 651
	115 123	**24 651**

Likvida medel inklusive ej nyttjad checkräkningskredit 615 123 tkr (524 651 tkr)

20221004033315

Not 23 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 24 Avsättningar

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	44 940	45 173
Årets avsättningar	93	514
Under året ianspråktagna belopp	-4 803	-747
	40 230	**44 940**
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	2 234 454	2 318 365
Årets avsättningar	20 069	-83 911
Uppskjuten skattefordran avseende ej nyttjat skattemässigt underskottsavdrag	-17 995	0
	2 236 528	**2 234 454**
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	280 468	237 151
Korrigering föregående års avsättningar	0	50 556
Årets avsättningar	70 115	20
Under året återförda belopp	-180 541	-7 259
Övriga avsättningar	0	-1 667
	170 042	**278 801**

Specifikation övriga avsättningar

Återställning torvtäkter	60 842	11 341
Efterbehandling vindkraft	88 200	88 200
Garantiavsättning	216	216
Förlustriskreservering	0	180 541
Avsättning kärnkraft	18 651	0
Övriga avsättningar	2 133	-1 497
	170 042	**278 801**

20221004033316

Not 25 Långfristiga skulder
Koncernen
Moderbolaget

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

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	5 400 000	5 400 000
	5 400 000	5 400 000

Not 26 Skulder till kreditinstitut
Koncernen

Andel som förfaller/refinansieras inom ett år	1 300 000	1 900 000

Moderbolaget

Andel som förfaller/refinansieras inom ett år	1 300 000	1 900 000

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	25 858	46 111
Förutbetalda kommunikationsintäkter	3 207	5 882
Upplupna löner och semesterlöner	87 717	69 975
Upplupen särskild löneskatt på pensionskostnad'	801	572
Upplupna räntekostnader	22 212	31 493
Upplupna kostnader för energileveranser	136 753	40 799
Upplupna kostnader för kvotplikt elcertifikat	9 645	24 719
Upplupna kostnader för utsläppsrätter/miljöskatt	2 967	2 811
Övriga upplupna kostnader	170 854	93 530
	460 014	**315 892**

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	21 904	29 474
Övriga upplupna kostnader	101	181
	22 005	**29 655**

Not 28 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar enligt plan	750 908	1 015 764
Resultat vid avyttring fastigheter samt aktier i dotterföretag	-1 548 043	5 748
Resultatandel intresseföretag	-26 175	-3 929
Övriga justeringar	-65	-136
	-823 375	**1 017 447**

20221004033317

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Resultat vid avyttring intresseföretag	879	0
Nedskrivning aktier i dotterföretag	27 000	27 516
	27 879	27 516

Not 29 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Moderbolaget

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	30,00 %	31,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %	100,00 %

Not 30 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	85 150	145 000
Lämnade koncernbidrag	-75 650	-144 980
	9 500	20

Not 31 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 130 741	10 017 080
Inköp	0	23 661
Lämnat aktieägartillskott	67 000	90 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 197 741	10 130 741
Ingående nedskrivningar	-35 200	-12 200
Årets nedskrivningar	-27 000	-23 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-62 200	-35 200
Utgående redovisat värde	10 135 541	10 095 541

Not 32 Specifikation andelar i koncernföretag

Koncernen

Moderbolaget

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde 211231	Bokfört värde 201231
Skellefteboställder AB (koncern)	100	100	60 000	220 000	180 000
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
				10 135 541	10 095 541

20221004033318

	Org.nr	Säte
Skellefteboställer 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

Not 33 Fordringar hos koncernföretag

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran koncernkonto	5 298 893	7 263 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 298 893	7 263 890
Utgående redovisat värde	5 298 893	7 263 890

Not 34 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget

	2021-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	9 459 911
årets vinst	72 950
	9 532 861
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (259,25 kronor per aktie)	103 972
i ny räkning överföres	9 428 889
	9 532 861

Not 35 Checkräkningskredit

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

20221004033319

Lorents Burman
Ordförande

Evelina Fahlesson

Agneta Hansson

Carina Sundbom

Andreas Löwenhöök

Ann Åström

Johan Söderberg

Kristina Sundin Jonsson
Verkställande direktör

Skellefteå 2022-03-21

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-04

Ernst & Young Aktiebolag

Micael Engström
Revisor

Building a better working world

20221004033320

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Skellefteå Stadshus AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår 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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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 moderbolaget och koncernen 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 och koncernredovisningen.

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 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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. Våra 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 vi 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 vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

20221004033321

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Skellefteå Stadshus AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 moderbolaget och koncernen 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 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

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Skellefteå 2022-04-01

Ernst & Young AB

Michael Engström
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited