

Årsredovisning

Salabostäder Aktiebolag

556352-0500

Räkenskapsåret

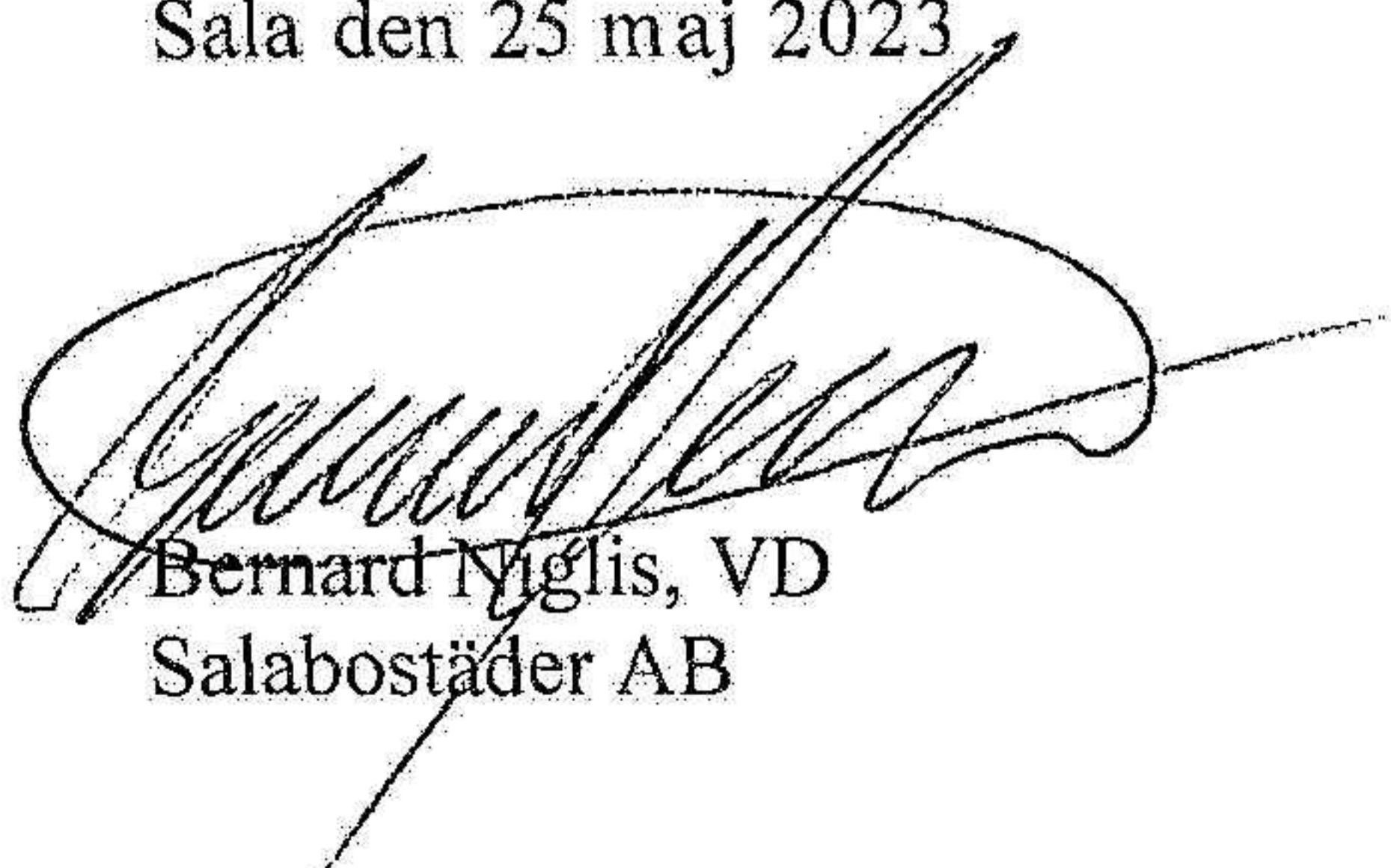
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Salabostäder Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-25. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sala den 25 maj 2023



Bernard Nyglis, VD
Salabostäder AB

Årsredovisning

för

Salabostäder Aktiebolag

556352-0500

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16

WAR 5

Styrelsen och verkställande direktören för Salabostäder Aktiebolag, med säte i Sala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen utsedd av Sala kommun, har följande sammansättning från 2023-01-09

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Håkan Pettersson (KD)
Ragge Jagero (SD)
Freja Spårebo (S)

Styrelsen utsedd av Sala kommun, har haft följande sammansättning från 2022-09-02 till 2023-01-09

Ordinarie:

Hans Eljansbo (M), ordf.
Mårten Öhrström (C), vice ordf.
Magnus Eriksson (SBÄ)
Per-Olov Rapp (S)
Kristina Nyberg (S)

Suppleanter:

Håkan Pettersson (KD)
Ragge Jagero (SD)
Sandra Fridemark (V)

Styrelsen utsedd av Sala kommun, har haft följande sammansättning fram till 2022-09-01

Ordinarie:

Hans Eljansbo (M), ordf.
Anna Gillerblad (C), vice ordf.
Magnus Eriksson (SBÄ)
Per-Olov Rapp (S)
Kristina Nyberg (S)

Suppleanter:

Håkan Pettersson (KD)
Ragge Jagero (SD)
Sandra Fridemark (V)

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

Arbetsstagarrepresentanter

Vision har haft följande arbetsstagarrepresentanter i styrelsen:
Mikaela Jansson (Vision)

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 11 styrelsesammanträden. Årsstämman hölls den 25 maj 2022.

Verkställande direktör

Bernard Niglis är bolagets verkställande direktör.

Revisorer

Ordinarie:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Johan Tingström, auktoriserad revisor

Elisabeth Nilsson (C), lekmannarevisor

Organisationsanslutningar

SA

Sobona

HBV

Fastighetsägarna

Suppleanter:

Peter Söderman, auktoriserad revisor

Christina Forsgren (S), lekmannarevisor

Sveriges Allmännytt

Kommunala företagens arbetsgivarorganisation

Husbyggnadsvaror HBV Ek.förening

Fastighetsägarna Sverige

Ägare

Sala kommun äger samtliga 10 247 aktier i bolaget.

JS

BN OR

VISION OCH MÅL

Rätten till en bostad

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

Vi utgår och arbetar för rätten till en bostad genom att erbjuda bostäder i olika lägen och prisklasser. På så vis bidrar vi till utvecklingen av Sala som bostadsort.

Salabostäder- ett tryggt val

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

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

Värdegrund

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

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

Vägen mot målen

Vi har satt upp fem mätbara mål inom olika områden.

- Vårt mål är att ha nöjda hyresgäster. Det nås genom att erbjuda attraktiva bostäder i trygga områden som motsvarar hyresgästernas önskemål. Målet mäts kontinuerligt genom nöjd kundindex, NKI.
- Ekonomin regleras i ägardirektivet där det framgår att ekonomin ska hållas på en nivå som skapar soliditet på minst 15 % och direktavkastningen ska vara lägst 5 %.
- Genom att vara med i Allmännyttans Klimatinitiativ är miljömålet tydligt och enkelt att mäta.
- God kunskapsnivå och professionellt bemötande är viktiga egenskaper hos personalen. Hälsa och trivsel prioriteras. Målet mäts genom medarbetarenkäter.
- Våra fastigheter ska förvaltas på ett ekonomiskt och socialt långsiktigt hållbart sätt. Nybyggnation, ombyggnation och renovering sker i samråd med Hyresgästföreningen för att säkerställa social hållbarhet.

Styrelsen och verkställande direktören gör helhetsbedömningen att uppdraget från ägaren har uppnåtts.



2023052907448

RESULTAT OCH STÄLLNING

Efter förhandling med Hyresgästföreningen träffade parterna en överenskommelse från 1 januari 2022 avseende höjning av utgående hyror med 1,35% för bostäder.

Nettoomsättningen ökade totalt med 3,4% och uppgick till 207 667 tkr (200 895 tkr). En ökning av bolagets kostnader med 6,0% gav ett rörelseresultat på 21 977 tkr (25 648 tkr). Finansiella kostnader var lägre än föregående år och finansnettot uppgick till -12 374 tkr (-15 300 tkr) och bolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 9 603 tkr (10 348 tkr), vilket var 2 210 tkr lägre än budget.

Driftskostnaderna för 2022 uppgick till 106 159 tkr (102 015 tkr) vilket var en ökning med 4,1% jämfört med föregående år. Underhållskostnaderna ökade med 7% till 38 676 tkr (36 150 tkr) och det är lägenhetsunderhåll som står för ökningen och uppgick till 30 423 tkr (25 720 tkr). Hyresgästerna styr själva styr sitt lägenhetsunderhåll vilket medför att kostnaderna kan variera mellan åren. Lokalunderhåll och fastighetsunderhåll som inte avser utbyte av komponenter har minskat.

Avskrivningar och nedskrivningar uppgick till 34 321 tkr, vilket är 2 103 tkr mer än föregående år. Ökningen i avskrivningar är en följd av omfattande investeringar i form av stamreovering, standardhöjande åtgärder i badrum, kök och ventilationssystem samt tak- och fönsterbyte. Även investeringar i fordonsparken har likt föregående år genomförts. Vid bokslutet har värdering av bolagets fastighetsbestånd skett varefter äldre nedskrivningar om 3 194 tkr återförts och nya nedskrivningar på totalt 3 400 tkr gjorts.

Efter avsättning för uppskjuten skatt på 3 379 tkr (4 519 tkr) redovisar bolaget en vinst på 6 224 tkr (5 829 tkr). Bolagets egna kapital efter räkenskapsårets utgång uppgick till 143 033 tkr (136 927 tkr).

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

Femårsöversikt (Mkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Balansomslutning	1 005,1	991,3	889,2	830,5	741,1
Omsättning	207,7	200,9	198,5	189,4	181,6
Underhåll	38,7	36,1	32,8	35,1	27,1
Driftskostnader	106,2	102,0	102,0	97,3	98,2
Fastighetsskatt	5,8	4,3	4,0	4,1	3,6
Avskrivningar	34,1	32,2	28,0	24,7	21,9
Nedskrivningar	3,4	0,0	0,0	12,2	0,0
Återföring nedskrivningar	3,2	0,0	0,0	11,5	0,0
Finansiella intäkter	1,0	0,5	0,4	0,4	0,1
Finansiella kostnader	13,4	15,8	15,5	14,4	14,0
Resultat före skatt	9,6	10,3	15,9	12,7	15,5
Soliditet (%)	14,2	13,8	14,8	14,6	15,3
Likviditet (%)	28,8	200,4	67,4	39,5	48,7
Medeltal anställda	37,0	36,0	40,0	40,9	38,4
Arvoden och löner	16,5	16,7	16,0	16,3	17,1

AS

M Ote

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 247	8 900	111 951	5 829	136 927
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			5 829	-5 829	0
Utdelning			-119		-119
Årets resultat				6 224	6 224
Belopp vid årets utgång	10 247	8 900	117 661	6 224	143 033

MARKNAD

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

Centralt boende

Centrala Sala rymmer ett stort antal hyresrätter av varierande storlek och prisklass. Till de mest exklusiva hör lägenheterna i Kungsgatans två terrasshus. Öppna planlösningar, två balkonger och två badrum är bara en del av det som erbjuds hyresgästerna. Kvarteret Konstmästaren rymmer flerfamiljshus från slutet av 50-talet och tvåvåningshusen på Trädgårdsgatan är byggda runt innergårdar som förstärker småstadskänslan. Kaplanen är centralt senior- och trygghetsboende där Sala kommun har verksamheter på bottenplanet. Här finns bland annat Träffpunkten som arrangerar olika aktiviteter och Café Lugnet. Innergården är en omtyckt mötesplats under sommarsäsongen.

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

Radhusliknande boende med egen uteplats

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

Naturnära boende på landsbygden

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

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



Övrigt

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

Totalt bestånd

Totalt finns hos Salabostäder lägenheter i sex olika storlekar, allt ifrån 531 ettor i olika utföranden till en enda sexrumslägenhet för den riktigt stora familjen. Ettorna kan ha kokvrå, kokskåp eller kök med eller utan tillhörande matrum. Den allra vanligaste lägenheten i Salabostäders sortiment är dock tvårummaren. Salabostäder förfogar över 1 114 tvåor i olika utföranden, prisklasser och lägen. I storleksordning följer sedan 854 treor, 146 fyror, 97 femrummare och sist men inte minst den där enda sexrumslägenheten. Vakansgraden har under hela året varit mycket låg och samtliga lägenheter har i princip varit uthyrda. De senaste fem årens utveckling framgår i tabellen nedan.

	2022	2021	2020	2019	2018
Antal lägenheter	2 743	2 743	2 743	2 743	2 663
Vakanser, antal	8	9	0	0	9
Vakanser %	0,3	0,3	0,0	0,0	0,3
Hysesförluster, tkr	5 831	5 893	4 498	3 341	3 081

FASTIGHETER, INVESTERINGAR OCH FINANSIERING

Investeringar

Totala investeringarna i bolaget uppgick till 63 732 tkr (74 650 tkr) under året varav 63 732 tkr (72 011 tkr) i byggnader och mark, 1 357 tkr (1 374 tkr) i inventarier, verktyg och installationer.

Pågående ny- och ombyggnader uppgick till 78 123 tkr (63 634 tkr) under 2022.

Utbyte av komponenter har medfört utrangeringar som uppgår till 690 tkr (581 tkr). Vidare har försäljning av anläggningstillgångar och inventarier medfört reavinster på totalt 48 tkr (88 tkr).

Fastighetsbeståndet

Under året slutfördes den sista etappen av ROT-projektet på Myntet 1 samt de första 3 etapperna på Stöten 2 med fått nya stammar, FTX-ventilation och nya fönster. Kök och badrum blev också utbytta samt att all el gjordes om. Nya troax-förråd i källaren samt att säkerhetsdörrar och passagesystem monterades. Projektutgifterna för de etapper som slutfördes under 2022 uppgick till 56 922 tkr. De sista två etapperna på Stöten 2 kommer att slutföras under det kommande året. Projektet löper på bra och prognosen inför de sista etapperna är att budgeten kommer att hålla.

Kommande ROT-projekt på Stamparen 5 startades upp med projektering under hösten och beräknas pågå och avslutas våren 2024.

Under året har flera förbättringar av den yttre miljön utförts på Stigaren, Berget, i Ransta samt tre gränder på Dalhem. På Stigaren har samtliga entréer anpassats och nya murar uppfört. Växter och rabatter har bytts ut och nya räcken monterats. På Berget har vi slutfört den sista etappen av den yttre miljön med nya lekplats, en ny samlingsplats, förbättrad belysning och nya rabatter och markstensytor. I Ransta har vi bytt ut rabatter och asfalterat om och installerat nytt cykelförråd samt en ny samlingsplats. Vi har byggt om Svarvargränd, Skräddargränd samt Murargränd med nya samlingsplatser, markstensytor och rabatter.

45

AV ABQ

Marknadsvärden på fastigheter

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

Värderingen är baserad på fastigheternas driftnetto. Vår värdering utgår från faktiska hyresintäkter vilka ställs mot marknadsmässiga schabloner för driftskostnader. Avkastningskravet för lägenheter har satts till 5 % och för lokaler samt garage till 7 %. Vakansnivån antas vara 0% för bostäder medan lokaler och fordonsplatser antas ha en vakansgrad på 20%.

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter beräknas enligt vår värdering uppgå till 2 151 487 tkr (1 954 327 tkr). Motsvarande bokfört värde uppgår till 884 360 tkr (853 991 tkr). Övervärde beräknas som skillnaden mellan bedömt marknadsvärde och bokfört värde. Under 2022 ökade övervärdet till följd av höjt marknadsvärde till 1 267 167 tkr (1 100 336 tkr).

Årets värdering har lett till att en nedskrivning från tidigare år har återförts för fastigheten Stadsträdgården 3 med 3 194 tkr samt att två nedskrivningar gjorts avseende Butiken 1 med 1 100 tkr samt Smeden 18 med 2 300 tkr.

Bolaget har även tagit in en extern värdering för ett antal fastigheter i beståndet under 2021 som indikerade att för dessa var marknadsvärdet ca 25-30% högre än vår egen värdering.

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 39 161 tkr (44 535 tkr). Årets kassaflöde uppgick till -37 187 tkr (69 951 tkr). Bolagets tillgängliga likvida medel uppgick vid räkenskapsårets utgång till 61 820 tkr (99 007 tkr).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

Övriga risker som anläggnings-, miljö- och operativa risker hanteras i första hand genom försäkringskydd och förebyggande arbete.

5

BW PCB

2023052907452

Förväntad framtida utveckling

Bolaget bedömer att verksamheten ska kunna bedrivas på samma sätt som under 2022. Den ekonomiska utvecklingen med inflation och räntor bör tas i beaktande då den har stor påverkan på bolagets möjligheter att fortsätta bedriva verksamheten på nuvarande nivå över tid. Även hyresutvecklingen är av stor vikt för den fortsatta verksamheten.

Försäkringar

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

Finansiering

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

Bolaget lånar mot kommunal borgen och har en låneram som uppgår till 800 mnkr.

Den ränterisikexponering som finns bolagets balans- och resultaträkning till följd av nyupplåning för investeringar och som påverkas av ränteförändringar hanteras löpande som en helhet i en portfölj bestående av krediter och med hjälp av vanliga standardiserade ränteswapar. Ränteriskhanteringen följer den antagna finanspolicy och syftar till att minska riskerna och genomförs med en konservativ grundsyn, där långsiktig stabilitet, men med full flexibilitet, är ett av huvudmålen. Den genomsnittliga räntebindningen uppgår till 3,84 år (4,02 år).

Kapitalbindning	Lånebelopp	Andel av lån %
2023	208 000	27 %
2024	244 000	32 %
2025	125 000	14 %
2026	105 900	27 %
	767 900	100 %

Genomsnittsränta inklusive borgensavgift till kommunen för 2021 var 1,8 % (2,2 %).

ORGANISATION

Personal

Antalet anställda inom bolaget uppgick vid utgången av 2022 till 39 årsarbetare. Medelantalet anställda under året uppgick till 37 årsarbetare. Av de anställda var 23 män och 14 kvinnor. Löner och sociala kostnader har belastat bolaget med 22 779 tkr varav de sociala kostnaderna utgjorde 6 249 tkr. Redogörelse för antal anställda och utbetalda löner för bolaget redovisas i bokslutskommentarerna.

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

Arbetsmiljö och friskvård

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

JS

AV

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

Kvalitetsarbete

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

MILJÖ

Miljöarbete

Bolagets miljöarbete genomsyrar det dagliga arbetet. Det ställer krav på ett aktivt engagemang i dessa frågor och ligger i linje med kommunens arbete med miljöfrågor. Sedan 2019 är Salabostäder med i Allmännyttans klimatinitiativ. Målet är att vara fossilfri år 2030 och att ha minskat energianvändningen med 30 procent sett från år 2007. Den första delen av målet att vara fossilfri har uppnåtts. Vi har varit fossilfria de senaste tre åren.

Återbruk och avfall

Genom att materialåtervinna hyresgästernas avfall minskar miljöpåverkan och naturens resurser sparas. Återvinning innebär också en ekonomisk besparing genom lägre kostnader för sophantering om det fungerar som tänkt. På alla bostadsområden i Salabostäders bestånd finns miljöbodor, lättillgängliga att nå för hyresgästerna. I miljöbodorna är skyltar uppsatta som informerar om vad som ska sorteras i vilken behållare, vilket också tydliggörs med bilder för dem som inte är hemma i det svenska språket. Varje vår och höst placeras även containrar ut på varje område där hyresgästerna kan slänga grovsopor.

Energieffektivisering

Fjärrvärme utgör basen i bolagets energikonsumtion. Uppvärmningen av bostäderna i centrala Sala sker till 100 procent med fossilfri fjärrvärme från Sala-Heby Energi AB. Övriga fastigheter värms upp med biobränsle alternativt värmepump.

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

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

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

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

AS

AN ASE

Förslag till vinstdisposition

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

balanserad vinst	117 661 647
årets vinst	6 224 314
	123 885 961

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	252 076
i ny räkning överföres	123 633 885
	123 885 961

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast den 31 augusti 2023.

Verksamhetens art och omfattning framgår av årsredovisningen. Riskerna bedöms vara normala för de branscher som bolaget är verksam inom. Den föreslagna utdelningen utgör mindre än 0,2 procent av bolagets egna kapital. Förslaget till utdelning är i enlighet med Lag (20110:875) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Utdelning från allmännyttiga bostadsföretag får högst motsvara räntan på det kapital som kommunen vid föregående års räkenskapsårs utgång har skjutit till bolaget som betalning för aktier. Värdeöverföringar under ett räkenskapsår får dock inte överstiga ett belopp som motsvarar hälften av bolagets resultat för föregående räkenskapsår.

Bolagets ekonomiska ställning framgår av årsredovisningen och ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget kan fortsätta sin verksamhet. Årsredovisningen innehåller också uppgifter om tillämpade principer för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder.

Den föreslagna utdelningen påverkar bolagets soliditet marginellt från 14,23% till 14,21%. Bolagets likviditetsprognos innefattar beredskap för att klara löpande betalningsförpliktelser på kort och lång sikt samt framtida nödvändiga investeringar.

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



2023052907455

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2, 3	201 971	198 071
Övriga förvaltningsintäkter		5 647	2 736
Realisationsvinst		49	88
Summa nettoomsättning		207 667	200 895
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-106 159	-102 015
Underhållskostnader	7	-38 676	-36 150
Fastighetsskatt		-5 844	-4 283
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-34 321	-32 218
Övriga rörelsekostnader		-690	-581
Summa fastighetskostnader		-185 690	-175 247
Rörelseresultat		21 977	25 648
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	50
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		987	468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 361	-15 818
Summa		-12 374	-15 300
Resultat efter finansiella poster		9 603	10 348
Resultat före skatt		9 603	10 348
Skatt på årets resultat	9	-3 379	-4 519
Årets resultat		6 224	5 829

2023052907456

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för programvaror

10

1 550

2 192

1 550

2 192

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

884 360

853 991

Maskiner och andra tekniska anläggningar

12

579

1 134

Inventarier

13

2 531

1 623

Pågående ny- och ombyggnader

14

40 073

28 873

927 543

885 621

Summa anläggningstillgångar

929 093

887 813

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar

15

1 077

1 513

Övriga fordringar

16

10 859

936

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 212

2 020

14 148

4 469

Kassa och bank

17

61 820

99 007

Summa omsättningstillgångar

75 968

103 476

SUMMA TILLGÅNGAR

1 005 061

991 289

2023052907457

AN PO

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (10 247 st aktier á 1 000 kr)

10 247

10 247

Reservfond

8 900

8 900

19 147

19 147

Fritt eget kapital

18

Balanserad vinst eller förlust

117 662

111 951

Årets resultat

6 224

5 829

123 886

117 780

Summa eget kapital

143 033

136 927

Avsättningar

Uppskjutna skatter

19

38 266

34 833

Summa avsättningar

38 266

34 833

Långfristiga skulder

20, 21

Skulder till kreditinstitut

559 900

767 900

Summa långfristiga skulder

559 900

767 900

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

20

208 000

0

Leverantörsskulder

16 449

8 738

Aktuella skatteskulder

1 548

242

Övriga skulder

1 295

1 307

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

22

36 570

41 342

Summa kortfristiga skulder

263 862

51 629

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 005 061

991 289

Kassaflödesanalys

Tkr

Not
1

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster	21 978	25 648
Avskrivningar och nedskrivningar	35 052	32 799
Resultat vid försäljning av fastigheter och inventarier	-49	-88
Erhållen ränta	987	468
Betald skatt	0	-417
Erlagd ränta	-13 361	-15 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	44 607	42 592

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	436	-480
Förändring av kortfristiga fordringar	-10 116	1 151
Förändring av leverantörsskulder	7 712	-5 253
Förändring av kortfristiga skulder	-3 478	6 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39 161	44 535

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-1 265
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-76 278	-64 364
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	49	88
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	50
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-76 229	-65 491

Finansieringsverksamheten

Upptagning av nya långfristiga skulder	0	91 000
Utbetald utdelning	-119	-93
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-119	90 907

Årets kassaflöde

-37 187 69 951

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	99 007	29 056
Likvida medel vid årets slut	61 820	99 007

JF

AV AOE

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

Kassaflödesanalys

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

Resultaträkning

Hysesintäkter

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

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Pensioner

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

Lånekostnader

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

AF

BW PBA

Avskrivningar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas i bolaget:

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

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

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

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

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

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

Underhåll och reparationer

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust

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

Skatt

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

Balansräkning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade

JS

DN PSE

avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset de utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Pågående ny-, till- och ombyggnader

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

Finansiella instrument

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

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Långfristiga skulder

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

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

Den ränterisikexponering som bolaget har i sin balans- och resultaträkning och som påverkas av ränteförändringar, framför allt genom bolagets kontinuerliga upplåning, bestående i huvudsak av förlängningar av befintliga krediter, nyupplåning och framtida ränterisikexponeringar i form av nyinvesteringar, har bolaget valt att löpande hantera med hjälp av vanliga standardiserade ränteswapar i första hand om inget annat redovisats speciellt. Säkringsförhållanden kan ske mot både rörlig och fast ränta. Denna ränterisikexponering hanteras som en helhet, i en portfölj bestående av krediter, ränteswapar

och övriga ränteriskexponeringar.

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

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

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

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

Avsättningar

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

Skatt

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

Uppskjuten skatt görs i sin helhet enligt balansräkningsmetoden på alla temporära differenser som uppkommer mellan det skattemässiga värdet och det redovisade värdet på tillgångar och skulder. Den huvudsakliga temporära differensen uppkommer från avskrivningar på byggnader och underskottsavdrag. En skattesats om 20,6 % har använts vid beräkningen av uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattningen det är troligt att framtida skattemässiga resultat kommer att kunna kvittas mot de temporära skillnaderna. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

5

BN PSE

Nyckeltalsdefinitioner

<i>Balansomslutning</i>	Företagets samlade tillgångar.
<i>Omsättning</i>	Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.
<i>Eget kapital</i>	Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.
<i>Redovisat resultat</i>	Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.
<i>Kassalikviditet (%)</i>	Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.
<i>Soliditet (%)</i>	Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

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

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringarna görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar

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

Inkomstskatter och uppskjutna skatter

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

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

JS

BN PO

Not 2 Hyresintäkter

	2022	2021
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	193 979	189 786
Lokaler	11 868	11 251
Övrigt	6 865	6 720
Avgår rabatter (underhållsrabatter)	-4 170	-3 791
	208 542	203 965
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-2 514	-2 109
Lokaler	-1 027	-867
Övrigt	-3 028	-2 917
	-6 568	-5 893
Totala hyresintäkter	201 973	198 072

Not 3 Operationell leasing

Framtida minimileasingavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2022	2021
Förfaller till betalning inom ett år	1 589	2 124
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	7 527	5 632
Förfaller till betalning senare än fem år	0	1 121
	9 116	8 877

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

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städ	17 087	16 101
Reparationer	17 157	14 804
Taxebundna kostnader	22 056	21 679
Uppvärmning	22 800	24 115
Administration	25 215	22 992
Övriga driftskostnader	1 844	2 324
	106 159	102 015

[Handwritten mark]

[Handwritten initials]

2023052907465

Not 5 Ersättning till revisorerna

	2022	2021
Revisionsuppdraget	159	149
Skatterådgivning	37	41
Övrigt	44	28
	239	218

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

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	14	14
Män	23	22
	37	36
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 172	1 146
Övriga anställda	15 352	15 590
	16 524	16 736
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 249	6 296
Pensionskostnader, varav för styrelse 1 tkr (1 tkr) och verkställande direktör 221 tkr (194 tkr)	1 333	1 364
	7 582	7 660
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	24 106	24 396
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	42 %	42 %
Andel män i styrelsen	58 %	58 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	100 %

Not 7 Utgifter för årets underhållskostnader

	2022	2021
Lägenhetsunderhåll	30 423	25 720
Övrigt underhåll	8 253	10 430
	38 676	36 150

JS

BW POE

Not 8 Planenliga avskrivningar och nedskrivningar

	2022	2021
Immateriella tillgångar	642	418
Byggnader	31 808	30 219
Markanläggningar	663	636
Maskiner och andra tekniska anläggningar	555	556
Inventarier	448	390
Nedskrivningar	3 400	0
Återföring nedskrivningar	-3 194	0
Summa planenliga avskrivningar och nedskrivningar	34 321	32 218

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-3 433	-4 519
Skattereduktion inventarier	54	0
Skatt på årets resultat	-3 379	-4 519

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		9 604		10 348
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 978	20,60	-2 132
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-23		-9
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		0		11
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor		-1 601		-2 222
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader som ej ingår i det redovisade resultatet		12 924		14 631
Skatteeffekt av temporär skillnad i avskrivning på byggnader		-2 850		-2 215
Skatteeffekt av temporär skillnad i restvärde på byggnader		-9 904		-12 583
Redovisad skattekostnad	35,75	-3 433	43,67	-4 519

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Not 10 Balanserade utgifter för programvaror

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 983	1 718
Inköp	0	1 265
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 983	2 983
Ingående avskrivningar	-791	-372
Årets avskrivningar	-642	-418
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 433	-791
Utgående redovisat värde	1 550	2 192

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 285 280	1 214 861
Omklassificering/inköp	63 732	72 011
Försäljningar/utrangeringar	-1 155	-1 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 347 857	1 285 280
Ingående avskrivningar	-404 732	-374 888
Försäljningar/utrangeringar	469	1 010
Årets avskrivningar	-32 471	-30 855
Utgående ackumulerade avskrivningar	-436 734	-404 732
Ingående nedskrivningar	-26 557	-26 557
Återförda nedskrivningar	3 194	0
Årets nedskrivningar	-3 400	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-26 763	-26 557
Utgående redovisat värde	884 360	853 991
Taxeringsvärden byggnader	1 126 474	848 654
Taxeringsvärden mark	267 509	231 341
	1 393 983	1 079 995
Bokfört värde byggnader	867 938	837 568
Bokfört värde mark	16 422	16 422
	884 360	853 991

Vid värderingen 2022 har informations- och analysverktyget Datscha använts. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader samt schablonmässig hyresutveckling. Vakansgraden har beaktats med 1% för bostäder och 20% för lokaler och fordonsplatser vid värdering.

Beräknat marknadsvärde	2 151 487	1 948 399
------------------------	-----------	-----------

Handwritten mark

Handwritten signature

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 314	5 314
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-262	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 052	5 314
Ingående avskrivningar	-4 180	-3 625
Försäljningar/utrangeringar	262	0
Årets avskrivningar	-555	-556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 473	-4 180
Utgående redovisat värde	579	1 134

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 177	3 887
Inköp	1 357	1 374
Försäljningar/utrangeringar	0	-84
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 533	5 177
Ingående avskrivningar	-3 554	-3 248
Försäljningar/utrangeringar	0	84
Årets avskrivningar	-448	-390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 002	-3 554
Utgående redovisat värde	2 532	1 623

Not 14 Pågående ny- och ombyggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	28 873	37 894
Under året nedlagda kostnader	77 716	63 634
Under året genomförda omfördelningar	-64 269	-72 655
Under året kostnadsfört från pågående	-2 247	0
Utgående nedlagda kostnader	40 073	28 873
Utgående redovisat värde	40 073	28 873

85

AN PR

2023052907469

Not 15 Hyres- och kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Hyresfordringar	368	79
Kundfordringar	709	1 434
Summa hyres- och kundfordringar	1 077	1 513

Not 16 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
HBV	825	859
Skattekonto	0	77
Fordran Sala-Heby energi	10 034	0
Summa övriga fordringar	10 859	936

Not 17 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	0	3
Banktillgodohavanden	61 820	99 003
	61 820	99 007

Beviljad men outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 10 000 tkr.

Not 18 Förslag till vinstdisposition

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	117 662
årets vinst	6 224
	123 886
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	252
i ny räkning överföres	123 634
	123 886

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

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

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till deklarerat underskott	-39 002	-32 531
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla kostnader	77 269	67 364
Belopp vid årets utgång	38 266	34 833

J

BN *P20*

Not 20 Upplåning

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	559 900	767 900
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	208 000	0
	767 900	767 900

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 800 000 tkr (700 000 tkr) varav 200 000 tkr (100 000 tkr) är forwardswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,84 år (4,02 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,70 % (1,57 %). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 55 571 tkr (-2 713 tkr).

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

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

Not 21 Upplåning - förfalloprofil

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

	2022-12-31	2021-12-31
Inom 0-1 år	268	308
Inom 1-2 år	120	0
Inom 2-3 år	0	120
Inom 3-4 år	0	0
Inom 4-5 år	0	0
Inom 5-6 år	100	0
Inom 6-7 år	70	100
Inom 7-8 år	70	70
Inom 8-9 år	100	70
Inom 9-10 år	40	100
Summa	768	768

JS



2023052907471

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

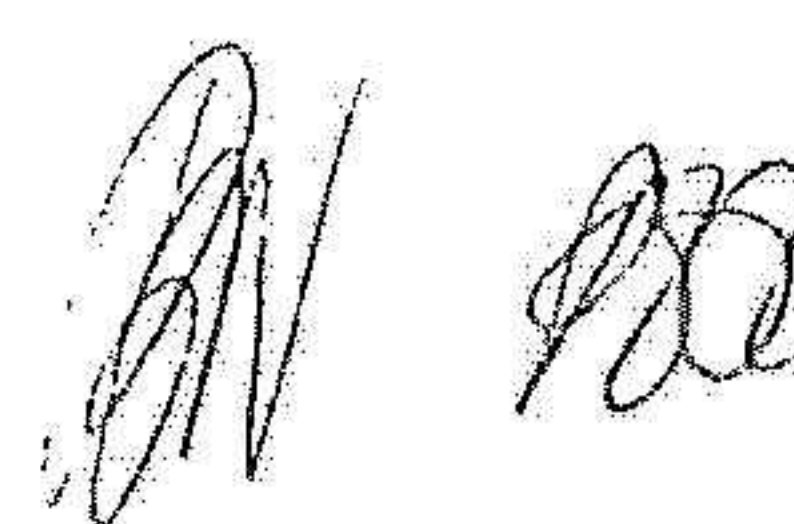
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	3 094	6 147
Upplupna semesterlöner	668	876
Upplupna sociala avgifter	1 213	1 183
Förutbetalda hyror	15 878	15 675
Intäktsrabatter ROT projekt Länsstyrelsen	8 722	10 646
Övriga poster	6 994	6 816
	36 570	41 342

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har under 2022 resonerat kring fortsatt finansiering av bolagets renoveringsbehov. I dessa sammanhang har fastighetsförsäljning återkommit som en del av lösningen. En enig styrelse har efter räkenskapsårets utgång fattat beslut om försäljning av ett antal mindre objekt för att testa marknaden och komma till rätta med en del av befarad framtida finansieringsproblematik.

Dammgatan 19 är ett femvåningshus i stort behov av stambyte och renovering. I samband med så stora ingrepp kommer krav på bygglov att göra att nya tillgänglighetsnormer att gälla för renoveringen. Det tillsammans med kommunens behov av lägenheter för äldre som lämpar sig för hemsjukvård har gjort att bolaget tagit beslut om att tömma huset och bygga om det till ett kategoriboende för äldre, ett så kallat trygghetsboende.

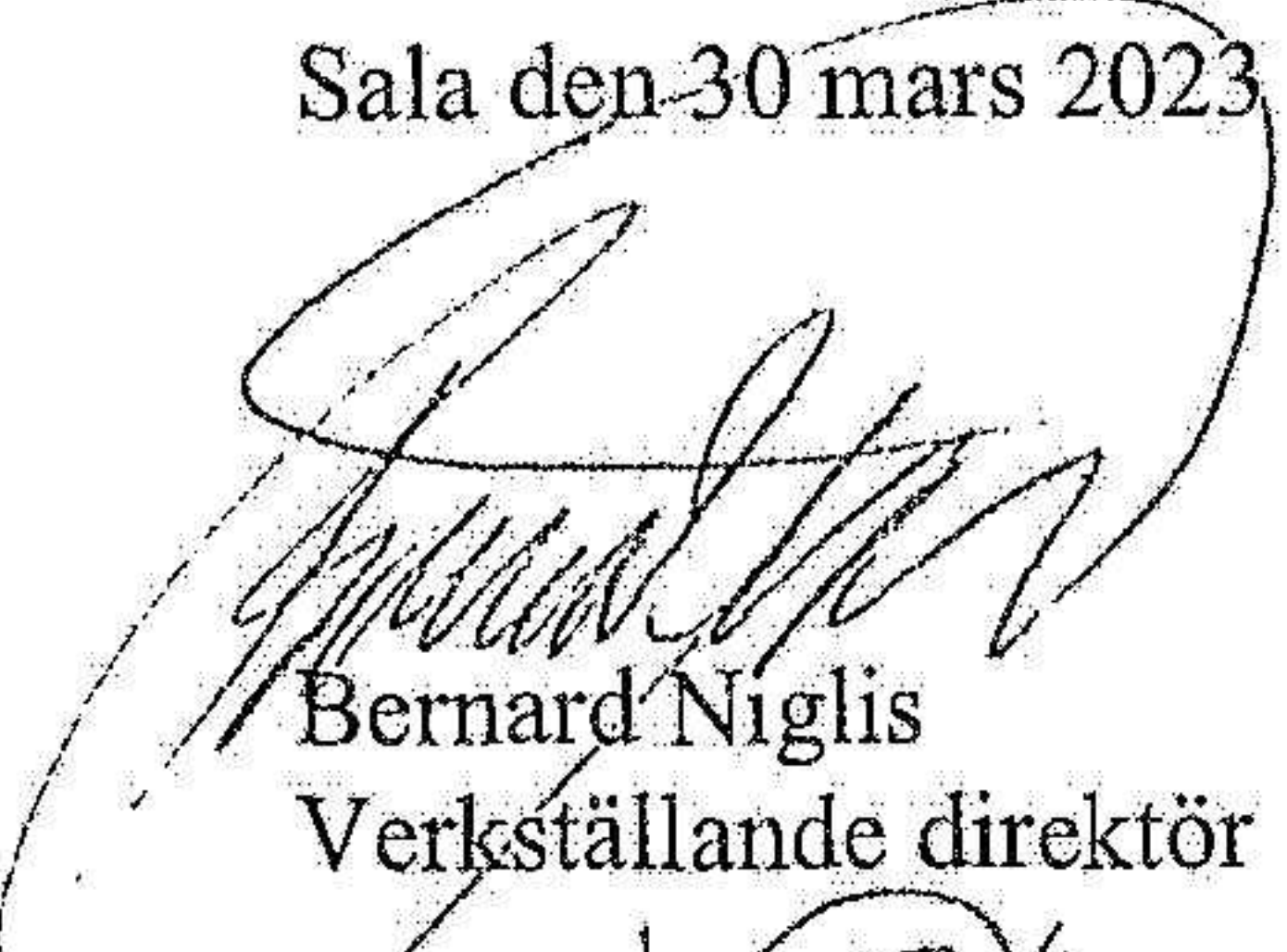
Under 2023 fyller Salabostäder 75 år och det sammanfaller med att vårt systerbolag Sala-Heby Energi fyller 50 år. Ett gemensamt firande kommer att ske i Sala Folkets park under hösten där vi bjuder in alla våra kunder gemensamt.




2023052907473

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

Sala den 30 mars 2023


Bernard Niglis
Verkställande direktör


Per-Olov Rapp
Ordförande


Erik Åberg


Jörgen Lagberg


Dan Eriksson

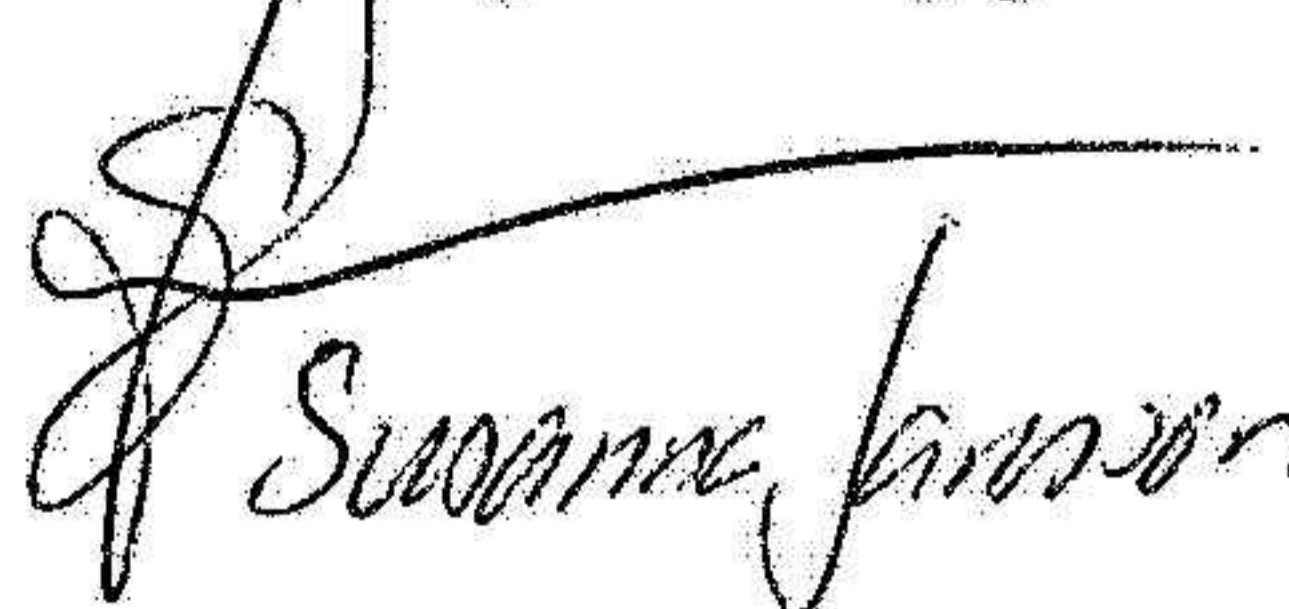

Märten Öhrström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmer
med originalet intygas:


Susanne Jansson

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Salabostäder Aktiebolag för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Salabostäder Aktiebolag.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Salabostäder Aktiebolag enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Salabostäder Aktiebolag för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Salabostäder Aktiebolag enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

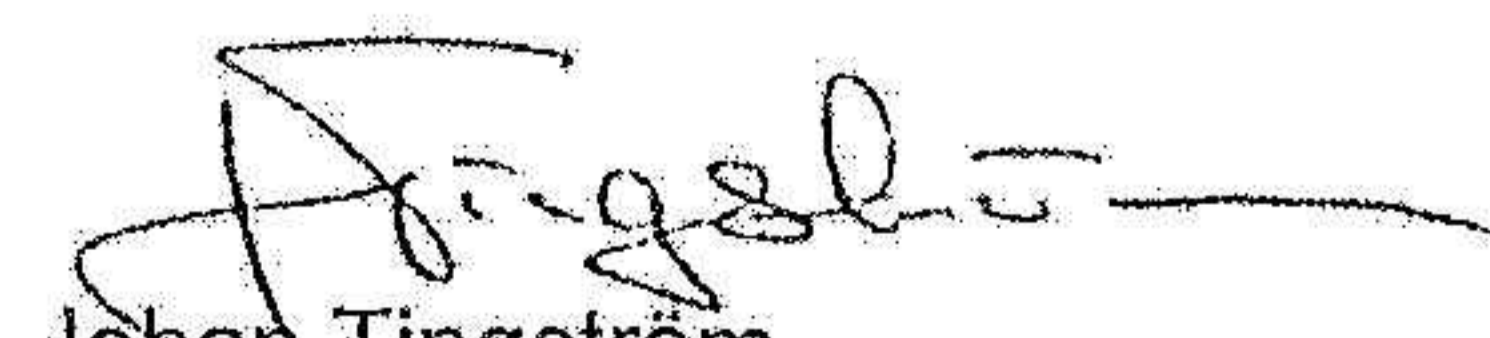
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

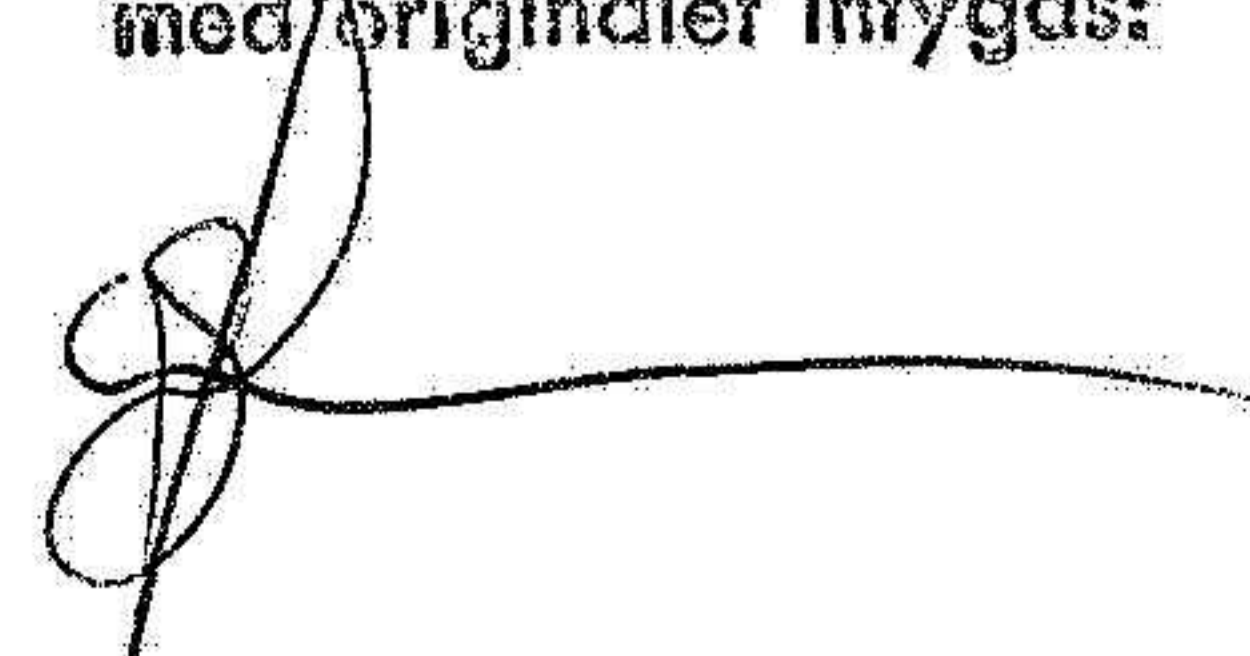
Sala den 30 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



2023052907476

Lekmannarevisorernas granskningsrapport 2022 enligt 10 kap 13 § aktiebolagslagen

Till årsstämman i

Salabostäder Aktiebolag

Org nr 556191-4051

Jag, av fullmäktige i Sala kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Salabostäder Aktiebolag:s verksamhet för 2022.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionsred i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning.

Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga som grund för mitt uttalanden nedan. Utifrån genomförd granskning gör jag följande bedömningar avseende revisionsåret 2022:

Att bolagets verksamhet sammantaget har skötts på ett ändamålsenligt sätt.

Att bolagets verksamhet har bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Underlag för revisionell bedömning samt förslag till utvecklingsområden redovisas i bifogade dokument.

Sala, 2023-03-30



Elisabeth Nilsson
Lekmannarevisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

