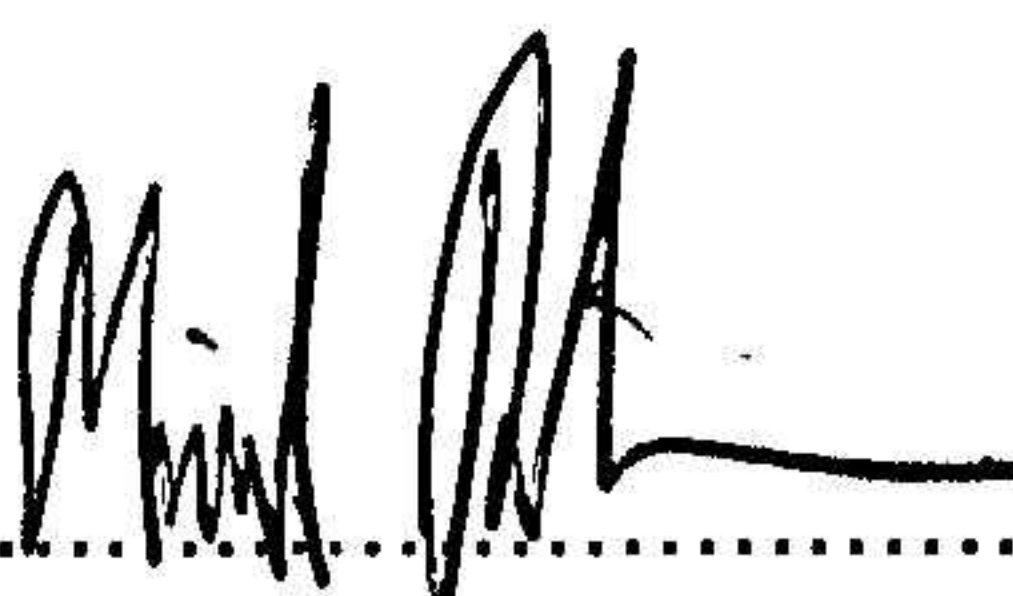


Årsredovisning 2022

Säterbostäder AB

Undertecknad styrelseledamot i Säterbostäder AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställdes på bolagsstämman 11 april 2023. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till disposition av resultatet.

Säter 2023-04-14



Michael Arvidsson

Säterbostäder AB
Org nr 556515-8713

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- noter	12

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

uu

SEB
BT F. Lu

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Säterbostäder AB, som ägs av Sätters kommun, bedriver fastighetsförvaltning av egna bostäder och lokaler i kommunen. I beståndet finns 1 081 lägenheter och 56 lokaler. Den totala vägda ytan uppgår till 84 420 m².

Bolaget ägs i allmännyttigt intresse i syfte att främja bostadsförsörjningen i Sätters kommun. I detta ingår att tillgodose olika bostadsbehov, tillhandahålla ett varierat bostadsutbud med goda boendemiljöer och kvalitet samt erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

I bolagets uppdrag ingår även ett samhällsansvar i syfte att bidra till ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer vilket innebär att Bolaget alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för Bolaget, givet de begränsningar och förutsättningar som ligger i att vara en långsiktig seriös fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler och normer som gäller för denna sektor.

Bolaget ska verka för att Sätters kommun uppfattas som attraktiv att bo i genom att medverka till att det finns bra och prisvärda hyresbostäder i hela kommunen.

För att trygga bostadsförsörjningen i kommunen ska Bolaget vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom ny-, om- och tillbyggnader samt förvärv och försäljning av fastigheter.

Sociala mål

Bolaget ska agera så att det finns förutsättningar för människor att välja ett boende i Sätters kommun som passar den egna livssituationen. Bolaget ska även agera så att det främjar social gemenskap och hälsa, samt vid upphandling ska social hänsyn vara vägledande.

Värdegrunder

Våra värdegrunder ska genomsyra vårt dagliga arbete. Värdegrunderna är en kompass i vårt sätt att bemöta varandra, både internt och externt. Våra värdeord sammanfattas i de tre ledorden Samarbete, Glädje och Service.

Personal

Säterbostäder AB hade vid 2022 års utgång 26 anställda, varav 8 kvinnor och 18 män. Dessa fördelar sig på 16 kollektivanställda och 10 tjänstemän. Ledningsgruppen består av 5 personer, varav 3 män och 2 kvinnor.

Koncernstruktur

Bolaget är moderbolag i en koncern med de helägda dotterbolaget Sätters kommuns Fastighets AB, org. nr 556401-4933. Bolaget har sitt säte i Säter. *Ue*

SEB
BT

Viktiga händelser under räkenskapsåret

Säterbostäder har under senare delen av 2022 påbörjat byggnation av LSS Odal mannen som innefattar 6 lägenheter, uppdraget kommer från Sätters kommun.

Under 2021 förvärvade Säterbostäder fastigheten Morkullan 6 med avsikt att bygga ny arbetsplats för tjänstemän och driftpersonal. Projektet startade i september 2022 och beräknas vara klart september 2023. De nya lokalerna innefattar kontor för Säterbostäders medarbetare samt personal från fastighetskontoret Sätters kommun, konferensytor, lager, gym och arbetsmiljöytor.

Som en del i att skapa boendeinflytande, gemenskap och trivsel för våra hyresgäster har vi under året genomfört träffar med våra gårdsföreningar och bjudit in externa föreläsare, bl.a. Polisen och Räddningstjänsten som informerat om säkerhet. Vi har investerat i utemiljöer, lekplatser och tillgänglighetsanpassat bostadsområden. Vi har även genomfört en nöjd kundundersökning, där Säterbostäder placerade sig i topp tre i benchmarking mot 56 andra allmännyttiga bolag.

Försäljning fastigheter

Med anledning av att Säterbostäders nya arbetsplats färdigställs i september 2023 har bolaget förhandlat fram ett köpekontrakt med Thuresson fastigheter, gällande Västra Långgatan 6, för övertagande 1 november 2023.

Ägardirektiv

Ett nytt ägardirektiv fastslogs av KF i juni 2021, som innefattar ägaridé, verksamhetens inriktning, ekonomiska mål, social - ekologisk inriktning, samordning med koncernen, informationsskyldighet, samt specifikt direktiv om att tillskapa 30 lägenheter i genomsnitt per år.

Investeringsplan 2023 - 2027

Investeringsplan för perioden 2023 - 2027 antogs av styrelsen i slutet av året. Investeringarna uppgår totalt till 314 Mkr, varav komponentinvesteringar utgör 63 Mkr.

Investeringsplanen innefattar nyproduktion av bostäder, LSS-boende, ny arbetsplats för Säterbostäder, samt att hänsyn tas till Fågelsångens framtid, vilken tomställs under sommaren 2024 då kommunens nya särskilda boende står färdigställt. Investeringsplanen innefattar även fortsatt investering med stamreoveringar och energieffektiviseringar.

Marknad

Efterfrågan på bostäder har fortsatt öka. Vid årsskiftet fanns 2 684 sökanden i bostadskön, vilket är en ökning med 398 fler än vid förra årsskiftet. Av dessa är 1 350 aktivt sökande i de olika kommundelarna Säter, Gustafs och Stora Skedvi. Vakansgraden uppgick till ca 1% beroende på behov av evakueringsbostäder i samband med pågående stamreoveringar. Omflyttningsfrekvensen uppgår till 16%.

Hyresförhandlingar

Överenskommelse om årlig höjning av lägenhetshyror med 4,2% för 2023 har träffats med *ue* Hyresgästföreningen.



Investeringar och underhållsåtgärder

Investering och underhållsåtgärder

Vi har fortsatt underhålla och förädla våra fastigheter genom ett löpande underhåll i bostäderna samt utemiljöer. Under året har vi stamreoverat lägenheter, tillgänglighetsanpassat utemiljöer, utfört takbyten, fönsterbyten, bytt värmekulvert och energioptimerat.

Årets reparations- och underhållskostnader uppgår till 16,1 Mkr.

Investeringar

Årets investeringsvolym uppgår till 29,9 (37,7) Mkr. Stambytet i kv. Ormen 18 pågick under hela året där bytte vi också fönster. Takbyte på Trastgränd 2,3,4,6 & 10 och Stiftelsevägen 3 K-M.

Miljö

Bolaget ska agera och uppnå resultat utifrån de nationella och regionala miljömålen. Ett miljö- och klimatmedvetet förhållningssätt ska ligga till grund för bolagets strategiska inriktning. Vid upphandling ska de nationella och regionala miljömålen vara vägledande.

Inom området för miljö och energi fortgår arbetet med förnyelse av styr och överordnade system för reglering av energianvändning. I pågående nyproduktion har hänsyn tagits till byggnadens miljöpåverkan, att eftersträva klimatneutralitet och minsta möjliga miljöpåverkan, både gällande uppvärmning, drift, el och underhåll.

I samtliga projekt har träbyggnadsstrategin legat som grund och utgångspunkten för energikrav är Miljöbyggnad Silver.

Bolaget arbetar effektivt med energieffektivisering, något som visar resultat då vi hittills räknat från 2012 har gjort en energibesparing i procent som ger 20% för fjärrvärme och 19% för el.

Hållbarhet är viktigt för bolaget ur många aspekter, bolaget anslöts sig till Allmännyttans Klimatinitiativ under 2020, där målet är att sänka energiförbrukning med 30% till 2030. Utöver dessa två mål har bolaget även valt en ytterligare faktor, Klimatsmart boende, vilket innebär att vi skall inkludera våra hyresgäster till att tänka klimatsmart och värna om miljön.

Som ett led till fossilfritt används enbart fordon med el alternativt fossilfritt bränsle.

Under 2022 förbrukade vi dryga 10 090 MWh fjärrvärme, samt 2 300 MWh el. Några av de åtgärder som gett mest besparing är styrning av undercentraler där inomhustemperaturen regleras, injusteringar, återvinning av frånluftsvärme, nya energiklassade fönster och tak.

För att klara målen till 2030 innebär att vi behöver sänka förbrukningarna ytterligare med ca 920 MWh fjärrvärme samt 150 MWh el. Detta arbete fokuseras till några få utbyten av undercentraler, sol-el samt injusteringar av värmesystem. *Ab*

SK *SP* *GO* *MA*
B.K. *S* *F.Å.*

Likviditet och finansiering

De likvida medlen uppgår vid årets utgång till -2,5 Mkr (1,4 Mkr).

Den totala upplåningen uppgår till 323,9 (323,9) Mkr. Krediterna är fördelade på 21 (21) lån. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga skuldräntan till 0,94 (0,80) %. Lånen är placerade med löptid mellan 3 och 7 år.

Finansiell risk, affärsrisk och materiell risk

Bolaget kan utsättas för finansiell risk, affärsrisk och materiell risk. Den finansiella risken hanteras genom efterlevnad av finanspolicy och belåningsgrad, affärsrisken hanteras genom bedömning av vakansgradens utveckling och den materiella risken hanteras genom stabil planering av fastighetsunderhåll.

Resultat och ställning

Resultatet för bolaget uppgår efter finansiella poster till 7,0 (13,9) Mkr. Intäkterna uppgår till 93,9 Mkr (91,7) Mkr.

Efter bokslutsdispositioner och skatt redovisas en vinst på 3,8 (10,1) Mkr.

Förväntad utveckling

Eftersom marknaden fortsatt visar en stor efterfrågan på bostäder har arbetet med ny bostadsplan inletts i samarbete med samhällsbyggnadssektorn och förväntas vara klar juni 2023. För att uppnå bolagets mål med att tillskapa i genomsnitt 30 bostäder per år har även förhandlingar om markköp med extern part inletts under året för att kunna producera nya bostäder redan 2024. Parallellt sker fortsatt arbete med att utveckla i kommundelen Gustafs. Vårt mål är att skapa nya bostäder i attraktiva områden för att möta upp behov och önskemål hos våra nuvarande och kommande hyresgäster. Vi blickar framåt med positiv syn på att kunna vara en stark aktör för Sätters utveckling och ge förutsättningar för människor att välja ett boende i Sätters kommun.

Förändring av eget kapital

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Uppskriv-</u> <u>ningsfond</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Balanserat res</u> <u>inkl årets res</u>	<u>Summa eget</u> <u>kapital</u>
Eget kapital 2022-01-01					
Ingående balans	19 000 000	6 352 000	2 000 000	68 236 552	95 588 552
Disposition av fg års resultat					
Utdelning	-	-	-	-209 000	-209 000
Årets resultat	-	-	-	3 775 796	3 775 796
Eget kapital 2022-12-31	19 000 000	6 352 000	2 000 000	71 803 348	99 155 348

[Handwritten signatures and initials]

2023042504265

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Marknad</u>						
Intäkter	mkr	93,9	91,7	85,8	82,7	81,5
Intäkter förändring	%	2,4	6,9	3,7	1,5	1,4
Antal bostäder	st	1 081	1 081	1 064	1 026	1 024
Ekonomisk vakansgrad bostäder	%	1,0	0,9	1,5	1,3	1,1
Omflyttningar under året	%	16	17	17	17	15
Hyresnivå bostäder	kr/m2	1 072	1 047	1 007	971	950
<u>Resurs</u>						
Antal anställda	st	26	26	25	25	24
- fastighetstekniker	st	16	16	16	16	16
- hantverkare	st					
- tjänstemän	st	10	10	9	9	8
Bostäder per anställd	st	42	42	43	41	43
Belåningsgrad	%	50	51	53	57	47
<u>Resultat</u>						
Soliditet	%	20,8	20,8	19,1	15,6	22,4
Avkastning på totalt kapital	%	2,2	3,7	5,3	neg	3,3
Driftutgiftsgrad	%	61	57	59	66	61
- rep/uh driftutgiftsgrad	%	17	14	16	24	24
- fastighetsskötsel driftutgiftsgrad	%	20	20	19	21	18
- administration driftutgiftsgrad	%	11	10	9	9	8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	68 027 552
Årets resultat	3 775 796

71 803 348

are

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including what appears to be 'SK' and 'J. Olin'.

Styrelsen föreslår att vinstmedlen för moderbolaget disponeras så

att till aktieägaren utdelas 24 kr per aktie, totalt	456 000
att i ny räkning överförs	71 347 348
	<hr/>
	71 803 348

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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 § 2-3 st.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

me

SEP
[Handwritten signatures]

2023042504267

2023042504268

Resultaträkning	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	2, 3	87 889 250	84 953 525
Övriga rörelseintäkter		6 040 217	6 772 944
Summa intäkter m m		<u>93 929 467</u>	<u>91 726 469</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4, 5	-56 862 257	-52 053 352
Underhållskostnader		-12 486 672	-9 288 179
Fastighetsskatt		-1 052 059	-903 862
Av- och nedskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar		-13 078 600	-12 065 553
Övriga rörelsekostnader		-91 758	-528 767
Summa rörelsens kostnader		<u>-83 571 346</u>	<u>-74 839 713</u>
Rörelseresultat		10 358 121	16 886 756
Resultat från finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		238 888	252 945
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 578 575	-3 278 425
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-3 339 687</u>	<u>-3 025 480</u>
Resultat efter finansiella poster		7 018 434	13 861 276
Bokslutsdispositioner		55 193	74 632
Skatt på årets resultat	6	-3 297 831	-3 851 187
Årets resultat		<u>3 775 796</u>	<u>10 084 721</u>

Handwritten signatures and initials:
S.B.
B.K. 4/9
W. O.
Ave

2023042504269

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Dataprogram	7	0	0
Goodwill	8	48 808	87 855
		<hr/>	<hr/>
		48 808	87 855
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	9	453 683 966	450 543 170
Inventarier	10	137 611	107 087
Pågående nyanläggningar	11	15 911 106	1 661 618
		<hr/>	<hr/>
		469 732 683	452 311 875
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	12	4 850 000	4 850 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	40 000	40 000
Övriga långfristiga fordringar	14	349 612	308 128
		<hr/>	<hr/>
		5 239 612	5 198 128
Summa anläggningstillgångar			
		475 021 103	457 597 858
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Förnödenheter och förråd		629 805	642 241
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		477 186	255 681
Fordringar hos koncernföretag		461 971	473 602
Fordringar hos Sätters kommun		533 179	1 871 209
Övriga kortfristiga fordringar		53 927	13 187
Aktuell skattefordran		1 784 495	1 950 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 151 943	988 478
		<hr/>	<hr/>
		4 462 701	5 552 571
<u>Kassa och bank</u>		52 481	197 210
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		5 144 987	6 392 022
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		480 166 090	463 989 880



2023042504270

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		19 000 000	19 000 000
Uppskrivningsfond	15	6 352 000	6 352 000
Reservfond		2 000 000	2 000 000
		<u>27 352 000</u>	<u>27 352 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	16	68 027 552	58 151 831
Årets resultat		3 775 796	10 084 721
		<u>71 803 348</u>	<u>68 236 552</u>
Summa eget kapital		<u>99 155 348</u>	<u>95 588 552</u>
Obeskattade reserver	17	<u>826 008</u>	<u>881 201</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	<u>15 095 787</u>	<u>11 797 956</u>
Summa avsättningar		<u>15 095 787</u>	<u>11 797 956</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	<u>279 200 000</u>	<u>323 900 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>279 200 000</u>	<u>323 900 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		44 700 000	0
Leverantörsskulder		14 254 325	8 042 516
Skulder till Sätters Kommun		4 595 388	1 964 473
Skulder till koncernföretag		11 341 891	11 306 655
Övriga kortfristiga skulder		736 261	756 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 261 082	9 752 391
Summa kortfristiga skulder		<u>85 888 947</u>	<u>31 822 171</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>480 166 090</u>	<u>463 989 880</u>

2023042504271

Kassaflödesanalys	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten	19		
Resultat efter finansiella poster		7 018 434	13 861 276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	13 170 358	11 603 637
Betald inkomstskatt		165 919	-130 673
		<hr/>	<hr/>
		20 354 711	25 334 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av förråd		12 436	-93 892
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-284 826	16 792 373
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		6 633 778	-12 597 875
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 716 099	29 434 846
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-30 552 119	-40 780 238
Avyttrade materiella anläggningstillgångar		2 523 997	2 694 400
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-28 028 122	-38 085 838
Finansieringsverksamheten			
Upptagning lån		0	10 000 000
Utbetald utdelning		0	-171 000
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	9 829 000
Årets kassaflöde		-1 312 023	1 178 008
Likvida medel vid årets början		1 364 504	186 496
		<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	22	52 481	1 364 504

Handwritten signatures and initials:
BX 95
523
G.O.
G. Oh

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

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

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfylls. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som skuld.

Intäkter

Hyror

Hyresavtal redovisas netto efter avdrag för hyresbortfall. Intäkterna hänförs till den period vilken den avser.

Ränta, royalty och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med överenskommelsen ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

Eftersom moderföretaget innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar i dotterföretaget redovisas utdelning när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egenkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Återbetalda aktieägartillskott redovisas i balansräkningen som en minskning av andelens redovisade värde.

Leasingavtal

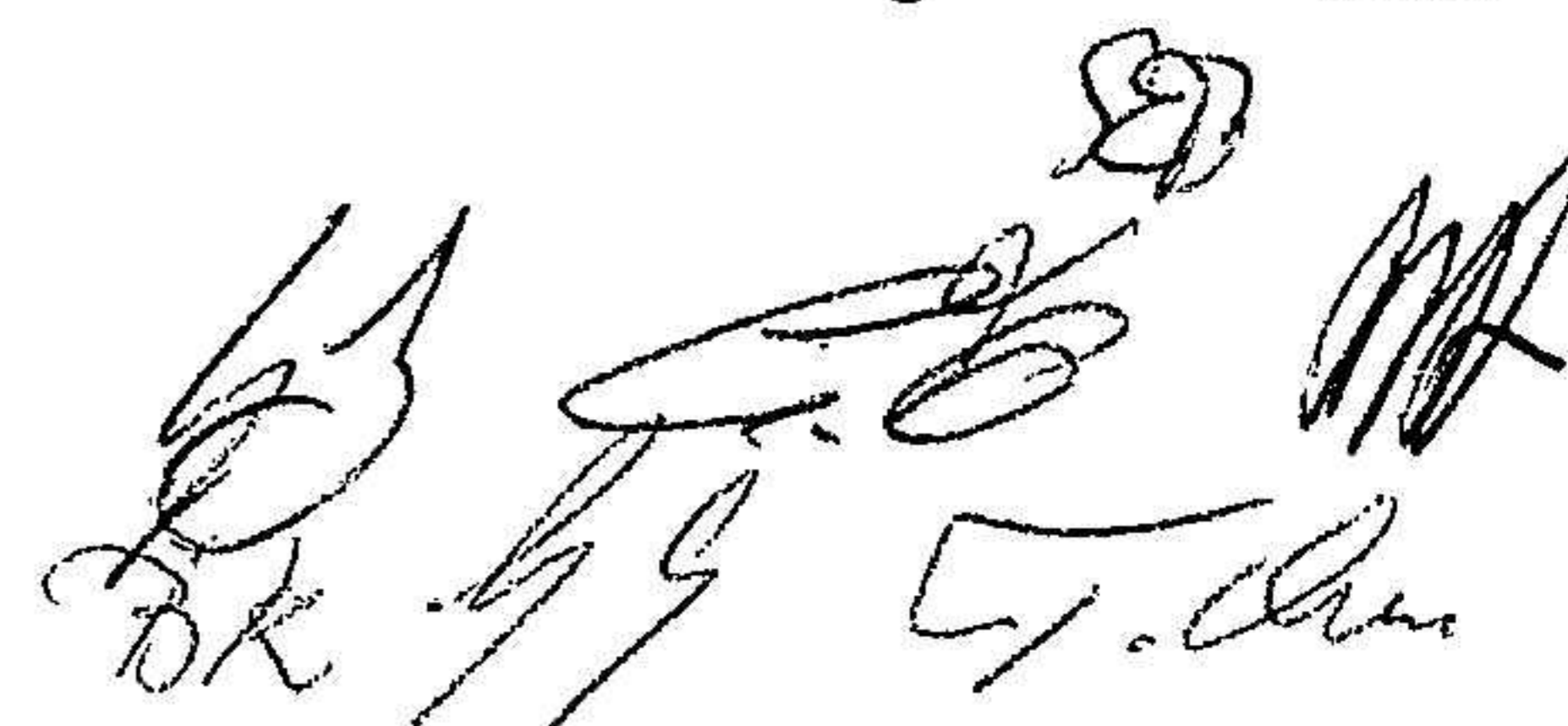
Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är operationella eller finansiella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden. Bolagets hyresavtal mot kunder bedöms som operationell leasing.

Inkomstskatter

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.



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

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Avskrivningstid: 5 år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras 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 tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas (år):

Byggnader

- Stomme	100
- Badrum/köksstam	50
- Tak	25-50
- Fasad	50-80
- Balkong, fönster	50
- Värme, el, ventilation mm	50
- Hiss	40
- Installation	20
- Snickeri/köksinredn	30
- Bredband	20
Markanläggningar	20
Inventarier, fordon	3-5
Anslutningsavgifter	5

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av immateriella och materiella tillgångar samt andelar i koncernföretag.

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "Me", "583", and several illegible signatures.

I resultaträkningen redovisas nedskrivning och återföringar av nedskrivning i den funktion där tillgången nyttjas.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepappersinnehav, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Säterbostäder AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet 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 förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Finansiella anläggningstillgångar

Posten består huvudsakligen av värdepapper. Innehavet innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning värderas andelarna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

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.

Varulager

Förråd värderas enligt lägsta värdets princip.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Ersättning till anställda

Ersättning till anställda vid avslutad anställning

I de fall pensionsförpliktelserna är uteslutande beroende av värdet på en ägd tillgång redovisas pensionförpliktelsen som en avsättning motsvarande tillgångens redovisade värde.

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsbolag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när den avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till

Handwritten signatures and initials:
A. G. E.
K. G. T. O.
A. E.
S. E.
A. E.

nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Företaget har valt att redovisa alla pensionsförpliktelser som avgiftsbestämda. Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Övriga långfristiga ersättningar till anställda

Skuld avseende övriga långfristiga ersättningar till anställda redovisas till nuvärdet av förpliktelsen på balansdagen.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

- a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- * En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- * En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Räntekostnad för fastighetslån i procent av genomsnittlig låneskuld för fastighetslån.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till anskaffningsvärde fastigheter

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella intäker i förhållande till balansomslutning *me*

2023042504276

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Bruttohyra</i>		
Bostäder	72 458 984	69 711 473
Lokaler	13 937 476	13 647 354
Garage och P-platser m fl objekt	3 172 021	3 107 457
	<hr/>	<hr/>
	89 568 481	86 466 284
<i>Hyresbortfall</i>		
Bostäder	-752 286	-624 369
Lokaler	-12 545	-14 045
Garage och P-platser m fl objekt	-430 137	-409 832
	<hr/>	<hr/>
	-1 194 968	-1 048 246
<i>Hyresrabatter</i>	-484 263	-464 513
	<hr/>	<hr/>
Summa intäkter	<u>87 889 250</u>	<u>84 953 525</u>

Not 3 Operationella leasingavtal

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Leasingavtal där företaget är leasingtagare		
Framtida minimileasingavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal.		
Förfaller till betalning inom ett år	1 373 152	914 491
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	1 171 159	1 434 056
	<hr/>	<hr/>
	2 544 311	2 348 547
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	826 195	931 639 <i>au</i>

BK *J.S.* *S.P.* *J. Ö.* *M.K.*
S. Ö. *S. Ö.*

2023042504277

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas
avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Förfaller till betalning inom ett år	15 145 325	12 489 672
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	28 372 892	28 797 012
	<hr/>	<hr/>
	43 518 217	41 286 684

Tre av Säterbostäders fastigheter är SÄBO-fastigheter (särskilda boenden) där två av fastigheterna innehas för långsiktig uthyrning. För den tredje fastigheten återstår 1,5 år av hyresperioden. Del av fastigheten Siggebo 1 hyrs ut som LSS-boende. Två separata avtal finns med två respektive tre års avtalsperiod. Del av fastigheten Fågelsången 3 hyrs ut till Hemtjänsten där avtalsperioden löper ut om tre år. Fastigheten Åkaren 6 är ett LSS-boende där avtalsperioden löper ut om sex år. Säterbostäder bygger nytt LSS-boende, Odal mannen 15. Det boendet tas i bruk i slutet på 2023. Övriga fastigheter avser uthyrning av bostäder där avtalen räknas som uppsägningsbara.

Not 4 Driftkostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Reparationer	3 634 071	3 386 299
Fastighetsskötsel	19 092 319	17 924 164
Vattenavgifter	5 107 383	4 678 609
Värmekostnader	10 519 337	9 744 004
Elavgifter	4 010 376	3 535 849
Renhållning	2 013 386	1 589 492
Administration	10 272 781	9 111 567
Försäkringskostnader	831 994	741 316
Hyresgästföreningen	165 229	147 929
Kabel-Tv	711 472	696 255
Avskrivna fordringar	133 599	167 763
Marknadsföring	202 964	130 074
Avgifter för juridiska åtgärder	70 207	73 234
Övriga driftskostnader	97 139	126 797
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	56 862 257	52 053 352

Handwritten signatures and initials:
SKB
BK
G/S
F. Lu

Not 5 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:		
Kvinnor	8	9
Män	18	17
	—	—
Totalt	<u>26</u>	<u>26</u>
Löner och ersättningar	10 819 138	10 636 746
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 404 444	3 452 699
Pensionskostnader	941 911	964 991
	—	—
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader.	<u>15 165 493</u>	<u>15 054 436</u>

Not 6 Skatt på årets resultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Uppskjuten skattekostnad	-3 297 831	-3 851 187
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	7 073 627	13 935 908
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-1 457 167	-2 870 797
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-31 326	-47 014
Ökning/minskning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-1 901 946	-881 758
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-44	-11
Förändring temporära skillnader	-3 297 831	-3 851 187
Övriga skattemässiga avdrag	3 390 483	3 799 580
	—	—
Redovisad skattekostnad	<u>-3 297 831</u>	<u>-3 851 187</u>

Not 7 Dataprogram

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärden	100 307	106 032 <i>au</i>

BR
SB
J. Cla

2023042504279

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
-Försäljningar och utrangeringar	0	-5 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 307	100 307
Ingående avskrivningar	-100 307	-106 032
-Försäljningar och avyttringar	0	5 725
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 307	-100 307
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 8 Goodwill

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärden	195 235	195 235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 235	195 235
Ingående avskrivningar	-107 380	-68 333
Årets avskrivningar	-39 047	-39 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-146 427	-107 380
Utgående restvärde enligt plan	<u>48 808</u>	<u>87 855</u>

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärden	636 510 735	593 089 524
-Försäljningar och utrangeringar	-734 721	-3 058 372
-Omklassificering	15 644 261	45 979 583
-Inköp	561 543	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	651 981 818	636 510 735
Ingående avskrivningar	-184 381 007	-173 019 564
-Försäljningar och utrangeringar	643 063	824 945 <i>all</i>

SKB
BK *h* *g* *all*

2023042504280

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
-Avskrivningar enligt plan	-13 179 242	-12 186 388
Utgående ackumulerade avskrivningar	-196 917 186	-184 381 007
Ingående nedskrivningar	-9 586 558	-9 792 550
Årets avskrivning på nedskrivning	205 992	205 992
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 380 566	-9 586 558
Ingående uppskrivningar	8 000 000	8 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	8 000 000	8 000 000
Utgående bokfört värde förvaltningsfastigheter	<u>453 683 966</u>	<u>450 543 170</u>
Bedömt marknadsvärde:		
Vid årets början	806 000 000	735 000 000
Vid årets slut	887 000 000	806 000 000

Verkligt värde baseras på interna värdringar av hela Säterbostäder ABs fastighetsbestånd. Verkliga värdet har bedömts med en avkastningsmetod där framtida kassaflöden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden löper från januari 2023 till och med december 2027.

Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter.

Not 10 Inventarier

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 811 478	1 861 640
-Anskaffningar	96 827	0
Försäljningar och utrangeringar	-64 410	-50 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 843 895	1 811 478
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 704 391	-1 709 386
-Årets avskrivningar	-66 303	-45 167 <i>me</i>



2023042504281

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
-Försäljningar och utrangeringar	64 410	50 162
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 706 284	-1 704 391
Utgående planenligt restvärde	<u>137 611</u>	<u>107 087</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	1 661 618	7 360 963
Under året nedlagda kostnader	29 893 749	40 280 238
Omklassificering	-15 644 261	-45 979 583
Utgående nedlagda kostnader	<u>15 911 106</u>	<u>1 661 618</u>

Not 12 Andelar i koncernföretag

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>		<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Sätters Kommuns Fastighets AB	556401-4933	Säter			
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början				4 850 000	4 850 000
Redovisat värde vid årets slut				<u>4 850 000</u>	<u>4 850 000</u>

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärde	40 000	40 000
Redovisat värde	<u>40 000</u>	<u>40 000</u> <i>me</i>



 BK 5 SB [Signature]

Not 14 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärde	308 128	348 740
Reglerade fordringar	-37 837	-118 172
Tillkommande fordringar	79 321	77 560
Redovisat värde	<u>349 612</u>	<u>308 128</u>

Not 15 Uppskrivningsfond

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Redovisat värde vid årets början	6 352 000	6 352 000
Redovisat värde vid årets slut	<u>6 352 000</u>	<u>6 352 000</u>
Värde som tillgången skulle ha redovisats till om uppskrivning ej skett	80 145 357	78 254 677

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklARATIONEN.

Not 16 Villkorat aktieägartillskott

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som totalt uppgår till	820 251	820 251

Not 17 Obeskattade reserver

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Akkumulerade överavskrivningar	826 008	835 201
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2017	0	46 000
Summa	<u>826 008</u>	<u>881 201</u>

Handwritten signatures and initials:
BK, H, SSB, and other illegible marks.

Not 18 Långfristiga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	41 500 000	84 500 000
Summa	<u>41 500 000</u>	<u>84 500 000</u>

Not 19 Betalda räntor och erhållen utdelning

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Erhållen ränta	238 888	254 945
Erlagd ränta	3 578 575	3 278 425

Not 20 Uppskjuten skatt

	2022-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Byggnader och mark inkl markanläggning	452 931 934	379 651 415	-73 280 519
	<u>452 931 934</u>	<u>379 651 415</u>	<u>-73 280 519</u>

	2022-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark inkl markanläggning		15 095 787	15 095 787
Uppskjuten skattefordran/skuld		<u>15 095 787</u>	<u>15 095 787</u>

	2021-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Byggnader och mark inkl markanläggning	449 711 614	392 439 982	-57 271 632
	<u>449 711 614</u>	<u>392 439 982</u>	<u>-57 271 632</u>

2021-12-31



2023042504283

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark inkl markanläggning		11 797 956	11 797 956
Uppskjuten skattefordran/skuld		11 797 956	11 797 956

Not 21 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde, mm

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Avskrivningar	13 078 600	12 065 553
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	91 758	-461 916
Summa justeringar	<u>13 170 358</u>	<u>11 603 637</u>

Not 22 Likvida medel i kassaflödesanalys

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Banktillgodohavanden	52 481	197 210
Tillgodohavanden på koncernkonto	0	1 167 294
	<u>52 481</u>	<u>1 364 504</u>

Not 23 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	109 345 300	109 345 300
varav i eget förvar	<u>79 947 625</u>	<u>79 947 625</u>

Not 24 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Sätters kommun, org nr 212000-2247 med säte i Säter. Sätters kommun upprättar koncernredovisning för den största koncernen som bolaget ingår i.

Företaget utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 12, upprättar ej koncernredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen kap 7 §2, då företaget och dess samtliga företag omfattas av en koncernredovisning som upprättas av Sätters kommun.

SEB
BK
[Handwritten signatures]

2023042504284

Säter 2023-03-23




Michael Arvidsson
Ordförande



Torbjörn Orr



Birgit Kraft



Göran Söderqvist



Göran Johansson



Sven-Erik Berglund



Göran Östman



Ellinor Fredriksson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 6 april 2023

KPMG AB



Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Säterbostäder AB, org. nr 556515-8713

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Säterbostäder ABs 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.

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 Säterbostäder AB 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.

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Säterbostäder AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

Falun den 6 april 2023

KPMG AB



Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorerna i Säterbostäder AB

2023-03-30

Säters kommun

Till årsstämman i Säterbostäder AB
organisationsnummer 55 65 15 - 8713

Till fullmäktige i Säters kommun

Granskningsrapport för år 2022

Vi, av fullmäktige i Säters kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat bolagets verksamhet.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

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 och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

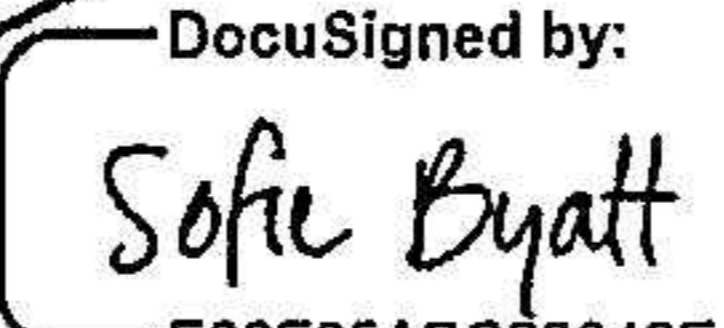
Lekmannarevisorerna i Säterbostäder AB har tillsammans med de förtroendevalda revisorerna i Säters kommun under år 2022 genomfört en granskning av den långsiktiga planeringen av markbehov.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Säter den 30 mars 2023.


Torbjörn Gunnarsson

DocuSigned by:

Sofie Byatt
E02F65ABC23049E...