

Årsredovisning

för

SorseleBo AB

556629-9664

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad ordförande i SorseleBo Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-22. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sorsele 2024-05-22



Olov Karlsson

Årsredovisning
för
SorseleBo Aktiebolag
556629-9664
Räkenskapsåret
2023

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Anna Anundson

Styrelsen och verkställande direktören för SorseleBo Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företagets uppgift

Bolagets uppgift är att äga, uthyra och förvalta hyresbostäder inom Sorsele Kommun.

Ägare

SorseleBo ägs till 100% av Sorsele Kommun.

Organisationstillhörighet

SorseleBo AB (SBAB) är ansluten till SABO, HBV och Fastigo.

Företaget har sitt säte i Sorsele.

Händelser av väsentlig betydelse

Ordinarie årsstämma och konstituerande styrelsemöte hölls i Sorsele 2023-04-26.

Styrelsen har under perioden hållit 7 sammanträden enligt fastställd agenda varav ett konstituerande styrelsemöte. Frågor av ekonomisk karaktär, underhåll, måluppföljning samt organisations- och verksamhetsfrågor har behandlats.

En hyresförhandling gav resultatet +4,1% från och med oktober månad. Ny förhandling kan ske 2024.

En extra låneamortering på tre miljoner gjordes för att mildra effekten av den höga räntan.

Bolaget har arbetat hårt för att hålla kvar vakansgraden på den låga nivån från förra året. I slutet av verksamhetsåret var den 6,2%

Bolaget sa under året upp avtalet om tjänsteköp av kommunen för att förhandla fram ett nytt där den största ändringen är att administrativ VD-tjänst inte längre köps. Ett förslag på avtal där kommunkoncernen kunde spara 225 000 kr årligen i form av moms och lägre arbetsgivaravgifter mötte motstånd bland politiker och bolaget uppmanades att söka KF's utlåtande. Det gjordes genom en skrivelse till KS 2023-11-24. KS förslag till beslut för KF var att uppmana bolaget att fortsatt köpa tjänst av kommunen. På KF i december återremitterades ärendet och bolaget har nu bara en muntlig överenskommelse om att fortsätta med det gamla avtalet till dess att ett nytt finns på plats.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



God ekonomisk hushållning

I huvudsak innebär det att bolaget ska hålla sin budget och uppnå sina finansiella mål genom att

- arbeta för att maximera antal lägenheter i drift, även om det kortsiktigt innebär en del utgifter för renovering
- arbeta för att få upp hyresnivåerna (öka intäkterna)
- varenda krona som betalas ifrågasättas och varje verksamhetsdel undersöks om det går att göra mer kostnadseffektivt (minska kostnaderna)

Ekonomisk ställning

2023 var ett svårt budgetår med oklarheter kring elkostnader och räntor. Elkostnaden blev lägre än väntat, men räntorna steg mer än väntat och är den enskilt största orsaken till att bolaget ej når de ekonomiska målen under verksamhetsåret.

Bolaget har under året amorterat 3 miljoner extra av likvida medel. Detta utan att riskera likviditetsproblem.

Fastighetsbestånd

Bolagets bestånd består av 162 lägenheter i Sorsele och Blattnicksele. SorseleBo har under året prioriterat akuta reparationer och reparationer som kan generera en uthyrning omedelbart. VD har jobbat hårt för att med små medel kunna göra fler lägenheter uthyrningsbara och få in hyresgäster. Det arbetet har lyckats bra och bolaget har ett historiskt lågt hyresbortfall under 2023.

Mål och måluppföljning

Den ekonomiska målsättningen i ägardirektivet är i genomsnitt 2% på sysselsatt kapital för en mandatperiod samt en ökande soliditet. Bolaget ökar sin soliditet under 2023, men når inte vinstmålet.

Styrelsen hade i verksamhetsplanen för 2023 satt upp följande målsättningar, förutom de mål som ligger i det nya ägardirektivet:

- 12% vinst på varje fastighet - uppnås på samtliga fastigheter förutom maskinisten 10 där reparation av fjärrvärmekulvert förstör resultatet. I genomsnitt är vi klart över 12% på samtliga fastigheter.
- Behålla den låga den låga vakansgraden 4-5% - vid årets slut var den 6,2% och i snitt under året var den 5,3%
- Höja kundnöjdheten - en del åtgärder som framkommit i enkäten har diskuterats med hyresgästerna. Ingen ny kundundersökning har genomförts. Bolaget vill avvakta IT-stöd för att kostnadseffektivt kunna genomföra kundundersökningarna.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

[Handwritten signature]

Förväntad utveckling och framtiden

Vi ser inga tecken på några stora förändringar i bostadsmarknad eller intresse av att hyra våra lägenheter som ska påverka bolaget nämnvärt den närmaste framtiden. Det slutgiltiga innehållet i tjänsteköpsavtalet som i dagsläget inte är klart, kan påverka oss negativt.

Bolaget brottas långsiktigt med att skapa mer resurser för att kunna göra mer preventivt och planerat underhåll. Vi står dock inför fortsatt höga räntekostnader under åtminstone 2024. Inflation och andra omvärldsfaktorer medför ökade kostnader för värme, el, fastighetsskötsel, fastighetsunderhåll, mm de kommande åren. Bolaget har således några tuffa förhandlingar med hyresgästföreningen framför sig.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 929	8 477	8 084	7 925
Resultat efter finansiella poster	-17	130	-382	-130
Soliditet (%)	6,3	5,4	4,7	6,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	20 376	130 367	1 150 743
Disposition enligt beslut av årsstämman:		130 367	-130 367	0
Årets resultat			-16 997	-16 997
Belopp vid årets utgång	1 000 000	150 743	-16 997	1 133 746

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	150 743
årets förlust	-16 997
	133 746
disponeras så att i ny räkning överföres	133 746

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Sora Amundstam

2024060306973

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		8 928 521	8 476 914
Övriga rörelseintäkter		87 966	129 931
		9 016 487	8 606 845
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-3 039 275	-2 947 621
Fastighetsskötsel och underhåll		-2 720 832	-2 625 825
Övriga externa kostnader		-643 678	-552 570
Förvaltningskostnader		-1 772 486	-1 694 457
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-427 580	-391 984
		-8 603 851	-8 212 457
Rörelseresultat		412 636	394 388
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		15 168	-28 730
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78 228	3 457
Räntekostnader och liknande resultatposter		-523 029	-238 748
		-429 633	-264 021
Resultat efter finansiella poster		-16 997	130 367
Resultat före skatt		-16 997	130 367
Årets resultat		-16 997	130 367

Addo Sign identification number: 951f9769-8166-4469-ad73-96f7db01e378

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Sua Ambition

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

14 338 685

14 766 265

Inventarier, verktyg och installationer

3

0

0

14 338 685

14 766 265

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

4

10 895

33 009

Summa anläggningstillgångar

14 349 580

14 799 274

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

401 622

422 230

Övriga fordringar

322 876

70 807

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

41 869

18 663

766 367

511 700

Kassa och bank

2 929 040

5 809 004

Summa omsättningstillgångar

3 695 407

6 320 704

SUMMA TILLGÅNGAR

18 044 987

21 119 978

2024060306974

Addo Sign identification number: 951f9769-8166-4469-ad73-96f7db01e378

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

1 000 000

1 000 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

150 743

20 376

Årets resultat

-16 997

130 367

133 746

150 743

Summa eget kapital

1 133 746

1 150 743

Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut

14 425 000

17 725 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

300 000

300 000

Leverantörsskulder

377 065

327 447

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 809 176

1 616 788

Summa kortfristiga skulder

2 486 241

2 244 235

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 044 987

21 119 978

2024060306975

Addo Sign identification number: 951f9769-8166-4469-ad73-96f7db01e378

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Räkenskapsåret 2017 har bolaget övergått till komponentavskrivning.

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Fastigheter	15-80 år
Fritidsanläggningar	30-40 år
Gator, vägar	15-70 år
VA	10-70 år

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Sara Annabritt

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

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 instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/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 redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). 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.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

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. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 338 520	30 956 478
Pågående investeringar		-928 109
Färdigställd investering		1 310 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 338 520	31 338 520
Ingående avskrivningar	-8 339 593	-7 947 609
Årets avskrivningar	-427 580	-391 984
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 767 173	-8 339 593
Ingående nedskrivningar	-8 232 662	-8 232 662
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-8 232 662	-8 232 662
Utgående redovisat värde	14 338 685	14 766 265
Redovisat värde för fastigheter i Sverige	14 338 685	14 766 265
	14 338 685	14 766 265

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	312 780	312 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 780	312 780
Ingående avskrivningar	-312 780	-312 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-312 780	-312 780
Utgående redovisat värde	0	0

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Solve Annaström

Not 4 Långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran HBV	10 895	33 009
	10 895	33 009

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	13 225 000	16 525 000
	13 225 000	16 525 000

Not 6 Kortfristig del av långfristig skuld

	2023-12-31	2022-12-31
Kommuninvest	300 000	300 000
	300 000	300 000

2024060306979

Addo Sign identification number: 951f9769-8166-4469-ad73-96f7db01e378

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
Anna Amundin

SorseleBo Aktiebolag
Org.nr 556629-9664

11 (11)

Sorsele

Jeanette Eklund
Verkställande direktör

Jan Axelsson

Olov Karlsson
Ordförande

André Emilsson

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Ekman
Auktoriserad revisor

Addo Sign identification number: 951f9769-8166-4469-ad73-96f7db01e378

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Lars Ekman

2024060306980

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

Signers



Jeanette Marie Ellsabeth Eklund
VD SorseleBo AB
S/zft1WEY3WPLbT98RzFEQ

2024-05-06 15:10:20Z



Jan Olov Axelsson
V ordförande SorseleBo AB
75gmdj4H+7oAeZMjyIEByg

2024-05-06 16:55:36Z



OLOV KARLSSON
Ordförande SorseleBo AB
a0dHPoCTTuoIKSIB5Kfu6w

2024-05-06 19:52:22Z



emilsson77@gmail.com
Ledamot SorseleBo AB
Zna+LVc+Wv1t2zSHvN/zEQ

2024-05-08 06:35:31Z



LARS EKMAN
Auktoriserad revisor
aXJsdjzHOOImlh6sT2QXYw

2024-05-08 12:44:30Z

Documents in the transaction

SorseleBo Årsredovisning 2023.pdf SHA256: e09cb501ac13615d25397ab677fe73c0112c82dac901c1b18954bc0baee248eb

Addo Sign identification number: 951f9769-8166-4469-ad73-96f7db01e378



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Sara Amundin