20250611146 19

Bolagsverket

Årsredovisningar
851 98 Sundsvall

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Skellefteboställer AB 556060-4810, intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-02. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Skellefteå 2025-06- 10

Helena Markgren

VD

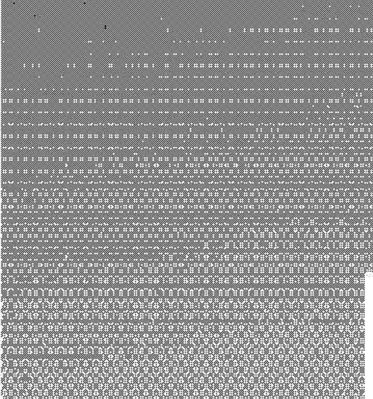
Årsredovisning 2024

Skellefteåbostäder AB

Org.nr: 556060-4810

TeamEngine E-Signing

"Det är nu viktigare än någonsin att vara lösningsorienterad", säger Skebos Vd – Helena Markgren.



Innehållsförteckning

Vd har ordet 3

Bolagsfakta 5

Året i korthet 11

Hållbarhetsrapport 15

Förvaltningsberättelse 21





TeamEngine Document E-Sign ID: 2[illegible]-B[illegible]-4C-B-31F[illegible]-DCD-3C[illegible]ED; Page 3 of 48

Vd har ordet

Skellefteå visar sig från sin bästa sida – mörkret till trots

Skellefteå har sedan några år tillbaka befunnit sig mitt i en extraordinär samhällsomvandling. Vi är med andra ord vana vid snabb utveckling med stort behov av anpassningsförmåga. 2024 var inget undantag men ändå annorlunda.

Efter en stark befolkningstillväxt de första nio månaderna har hösten präglats av neddragningarna på Northvolt. Många människor har blivit av med sina jobb, känner oro och även näringslivet har berörts på olika sätt. Samtidigt fortsätter vår omvärld att vara orolig och tyvärr alltmer osäker – både klimatmässigt och politiskt. Det är lätt att lamslås av både dystra rubriker och tung mediabevakning.

Det är nu viktigare än någonsin att vara lösningsorienterad. Vi kan inte se världen i svart. Inte hela tiden. Även om det stundtals är väldigt tungt där ute, måste vi försöka påverka - både i det stora och det lilla. Vi måste medvetandegöra riskerna men våga fortsätta tro på Skellefteå, dra lärdomar och anpassa efter hand.

2024 växte Skellefteå ungefär som snittet mellan våra toppår 2022 och 2023. Även om vi just för stunden tappar i befolkning, kommer vi sett över hela året fortfarande att vara en av Sveriges numeriskt mest växande kommuner. Vi har kvar de starka grundförutsättningarna för industrins gröna tillväxt där flera lokala megasatsningar pågår. Här finns den förnyelsebara energin, skogen och malmen. I vår kommun är arbetslösheten fortfarande lägre än i riket. Nationellt har inflationen gått ned, räntesänkningar har skett och fler förutspås komma.

Vi har lärt oss att bostäder är en grundförutsättning för tillväxt och Skebo är den aktör som just nu tar störst ansvar för bostadsförsörjningen i Skellefteå.

Under hösten hade vi extrem bostadsbrist med en snittkötid på tre år för att få en nyproducerad lägenhet. På bara några månader, i slutet av året, kunde vi enligt först till kvarn-principen erbjuda en handfull lägenheter varje vecka, oavsett kötid. Det motsvarar en promille av vårt bestånd och känns både rimligare och bättre i hjärtat än situationen vi hade innan. Vi ser att efterfrågan minskar med färre intresseanmälningar per ledig lägenhet, främst när det kommer till nyproduktionen i serviceorterna.

Under 2025 kommer vår nyproduktion att fokusera på att färdigställa de bostadsområden vi har påbörjat för att minimera störningar för de närboende, samt på studentbostäder för att kunna ersätta de tillfälliga på Campus. Lägg där till att vi ska säkerställa att förebyggande underhåll genomförs i vårt befintliga bestånd, där vi eftersträvar en klimatneutral förvaltning till 2030.

Vi fortsätter att energieffektivisera vilket bland annat påskyndas av EU-direktiv. Vi utökar hushållsnära avfallshantering, IMD (individuell mätning och debitering), klimatkalkyer i nyproduktioner och mycket mer.

Vi vet att bostadssektorn har stor påverkan på klimatet, både när husen byggs, renoveras och värms upp. Det försöker vi så gott vi kan ta ansvar för. Men även de som bor i husen kan göra skillnad. Till exempel genom att sortera avfallet rätt och att välja andra transportslag än egen, fossildriven bil. Allt fler bostadsföretag arbetar för att förenkla för andra alternativ, till exempel genom gemensamma bilpooler, ordentliga cykelparkeringar och uthyrning av lådcyklar.

Under 2024 påbörjades vårt parkeringsomtag där parkeringsverksamheten för första gången kommer att bära sin egen kostnad och inte längre subventioneras av hyresgäster som saknar bil. Men den stora förändringen är att vi tar avstamp mot nya mobilitetslösningar som redan idag efterfrågas, särskilt bland nya Skelleftebor.

Förutom flera aktiviteter inom klimat och miljö sätter vi som allmännyttigt bostadsbolag stort fokus på den sociala hållbarheten tillsammans med myndigheter och civilsamhället. Vi gör olika trygghetsskapande aktiviteter och trygghetssäkrande investeringar i bostadsområdena. I slutet av året fick vårt projekt Hej Granne utmärkelsen Årets Initiativ från organisationen Forum.

Så samtidigt som vi omges av mörka rubriker visar sig Skellefteå från sin allra bästa sida. Tillsammans sker det kraftsamling för att minska effekterna av neddragningarna och blicka framåt. Visionen om fortsatt tillväxt av ett attraktivt och hållbart Skellefteå för fler att bo, verka och stanna kvar i kvarstår.

Här är Skebo avgörande som ledande samhällsbyggare.
Vi hoppas att det under 2025 kommer att synas lite extra då Allmännyttan i Sverige fyller 75 år och vi på Skebo 60. Det planerar vi att fira tillsammans med våra hyresgäster på olika sätt under året.

Hoppas att vi ses!

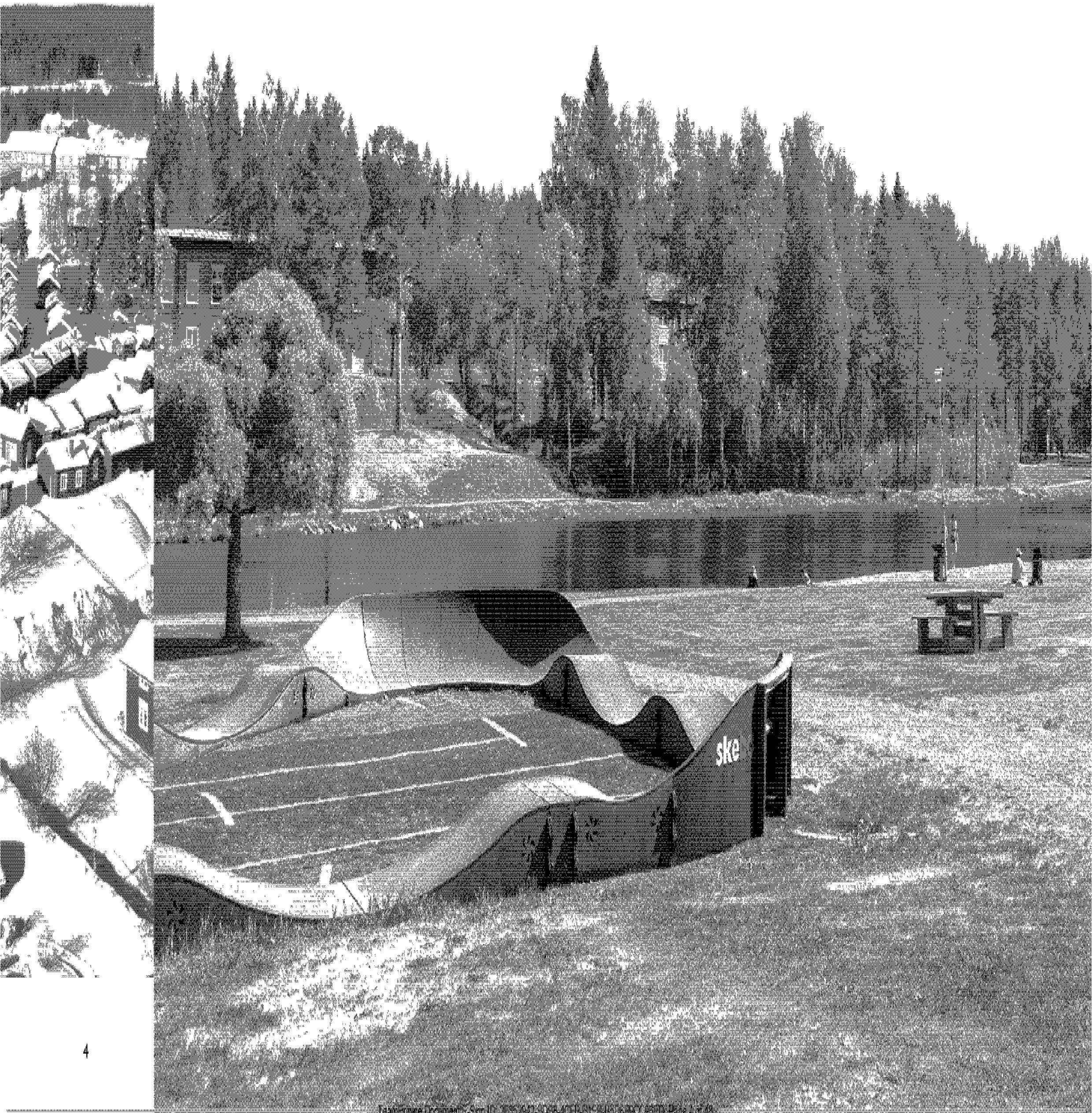
– Helena Markgren

TeamEngine Document E-Sign ID: 2F352942-BDB8-4CFB-B1FB-B5D6B9CC96ED. Page 3 of 48.

TeamEngine E-Signing

SKEBO 2024

Skebos pumptrackbana vid Sidtjärn i Bollden.



TeamEngine Document E-Sign ID: 2F952A0C-9DC8-4CF6-B1F8-B7D6B9CD85ED Page 1 of 49

Bolagsfakta

Skebo bidrar till att skapa levande och attraktiva bostadsområden

Skebo i korthet

Allmännyttiga Skellefteboställder (Skebo) bildades 1965 och ägs av Skellefteå kommun. Bolaget är Skellefteås största bostadsföretag med lägenheter i flerfamiljshus, radhus, småhus, studentbostäder och särskilda boenden. Skebo har även cirka 200 lokaler. År 2024 hade bolaget 79 anställda.

Skebo verkar för Skellefteås utveckling genom att erbjuda ett varierat utbud av bostäder i attraktiva miljöer som bidrar till Skellefteå kommuns vision En hållbar plats för en bättre vardag. Vi vill vara Skellefteås ledande samhällsbyggare där vi bidrar till bostadsförsörjning och stärker Skellefteås konkurrenskraft.

Skebo har drygt 53 500 personer i sin bostadskö, en ökning på cirka 4 500 personer under ett år. Av dessa har drygt 28 000 varit aktiva de senaste tre månaderna. Efterfrågan har varit hög under året och framförallt i de centrala delarna av Skellefteå. Inflyttningen till Skellefteå kommun har fortsatt öka och under 2024 nådde Skellefteå över 78 000 invånare. Dock blev det en tillbakagång de sista månaderna då Northvolt minskade sin personal. Det i sin tur har resulterat i fler uppsägningar av lägenheter och mindre intresse för lediga lägenheter. Trots det fortsätter bostadskön att växa. Skebo kommer noggrant följa utvecklingen på marknaden och anpassa verksamheten efter den.

Hyresintäkterna uppgick totalt till 529 miljoner kronor under 2024, vilket är en ökning med 9 procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på att fastighetsbeståndet utökats med nyproduktionen i Burträsk, Byske och Bureå – totalt 81 lägenheter – samt effekt av att dotterbolagen som äger fastigheterna Frigg och Balder fusionerats in i Skebo. Det har varit utmanande att hålla ihop kostnadsmassan på grund av det extrema vädret under början av året med mycket snö och extrem kyla. När det sedan blev varmt ledde det till höga kostnader för snöröjning, energi och åtgärder för skador på fastigheterna.

Skebo har haft en hög investeringstakt utifrån det stora behovet av bostäder i Skellefteå. Investeringar i nyproduktion uppgick till 498 miljoner kronor. De stora investeringarna medför en högre belåningsgrad och snitträntan har stigit under året från två till tre procent. Räntekostnaderna är därför betydligt högre jämfört med föregående år. Personalen har utökats med sex anställda för att kunna hantera nyproduktionen och förvaltningen av ett större fastighetsbestånd. Årets resultat uppgick till 49 miljoner vilket är en minskning med 15 miljoner kronor jämfört med 2023.

TeamEngine Document E-Sign ID: 2F352942-BDB8-4CFB-B1FB-B5D6B9CC96ED. Page 5 of 48.

TeamEngine E-Signing

RESULTATRÄKNINGAR – MNKR

Resultaträkningar – Mnkr	2024	2023
Hyresintäkter	529	486
Övriga rörelseintäkter	13	12
Rörelsens kostnader	-447	-411
Finansnetto	-29	-7
Resultat efter finansnetto	**66**	**80**

Balansräkning – Mnkr	2024	2023
Fastigheter	3 637	2 938
Övriga anläggningstillgångar	419	111
Omsättningstillgångar	19	490
Eget kapital	2 532	2 473
Avsättningar	96	88
Räntebärande skulder	1 215	805
Övriga skulder	197	173
Balansomslutning	**4 075**	**3 539**

Fakta inkl. dotterbolag	2024	2023
Antal lägenheter, st	5 059	4 811
Lägenhetsyta, m2	288 577	274 687
Antal lokaler, st	211	201
Lokalyta, m2	71 398	70 360
Investeringar, mnkr	652	365
Medelantal anställda, st	79	73

Skebos bostäder inkl. dotterbolag, Typ	Antal lgh	%	Antal lgh	%
	2024		2023	
Vanliga lägenheter	3247	64 %	3 008	63 %
Särskilt boende	880	17 %	871	18 %
Seniorbostäder	399	8 %	399	8 %
Trygghetsboende	185	4 %	183	4 %
Ungdomsboende	244	5 %	244	5 %
Studentbostäder	106	2 %	106	2 %
Totalt	**5 059**	**100 %**	**4 811**	**100 %**

Vakansgrad, uthyrning och omflyttning

Vakansgraden var fortsatt mycket låg under 2024 och vid årets slut uppgick antalet lediga lägenheter till endast 25 stycken. Det handlar om ett antal strövakanser i Lövånger, Boliden, nyproduktion i Kåge och några enstaka lägenheter utspridda i våra områden. Detta innebär en vakansgrad på 0,6 procent vilket visar att efterfrågan är stor trots att Skebo släppt över 236 lägenheter.

Omflyttningsgraden under 2024 uppgick till ungefär 16 procent, vilket är i paritet med tidigare år. Skebo har dock under året förvärvat ett dotterbolag där ytterligare 155 lägenheter på Getberget har hyrts ut. Det är fortfarande en högre inflyttning än avflyttning tack vare nyproduktion.

Hyresutveckling

Bostadshyrorna bestäms genom förhandling med Hyresgästföreningen och från och med den 1 april 2024 höjdes hyrorna med i genomsnitt 5,35 procent. Företagets hyreshöjning blev lite över snittet för Allmännyttan i Sverige som var 5,21 procent. Stora kostnadsökningar låg till grund för höjningen och även till viss del att Skellefteås utveckling är starkare än rikets genomsnitt.

Lokaler

Skebos målsättning är att erbjuda ändamålsenliga och prisvärda lokaler, som bidrar till att skapa levande och attraktiva bostadsområden. Samtidigt är vi en viktig faktor när det gäller värdeutvecklingen för kringliggande fastigheter, liksom för tillväxten i kommunen. Skebos lokalutbud består av allt från butiks- och kontorslokaler till lokaler anpassade för särskild verksamhet. Till exempel restaurang, tand- och sjukvård samt vård- och omsorgsboenden. Skebo äger och förvaltar 211 lokaler med en totalyta 71 398 m^2.

SNABBA FAKTA (INKL DOTTERBOLAG)

Skebo äger **5 059** lägenheter

Vakansgrad för lägenheter var **0,6%**

Hyrorna höjdes med i snitt **5,35%**

Skebo äger och förvaltar **211** lokaler

ANTAL LEDIGA LÄGENHETER

2024	25
2023	23
2022	55
2021	27
2020	51

TeamEngine Document E-Sign ID: 2F352842-BDB8-4CFB-B1FB-B5D8B9CC98ED. Page 6 of 48.

ANTAL LÄGENHETER I VÅRA OMRÅDEN

Område	Vanliga bostäder	Student	Skekom*
Anderstorp	0	0	9
Bergsbyn	32	0	12
Boliden	266	0	24
Bureå	292	0	45
Burträsk	252	6	76
Byske	252	0	54
Centrum	988	0	12
Centrum södra	131	0	68
Degerfors	20	0	0
Erikslid	295	0	82
Getberget	155	0	0
Klintfors	1	0	6
Kåge	224	0	65
Lövånger	133	0	37
Morön Kaukas	1	0	0
Norrböle	305	0	17
Prästbordet	64	0	74
Sj Dalen	130	0	70
Skellefteharnn	195	0	42
Sunnanå/Sörböle	36	73	96
Ursviken	129	0	56
Älvsbacka	172	27	40
Sammanlagt	**4 073**	**106**	**880**
Totalt			**5 059**

*Skekom betyder lägenheter i särskilda boenden och gruppbostäder där Skellefteå Kommun bedriver verksamhet

SKEBOS ANDEL AV BOSTÄDERNA I KOMMUNEN



KÄLLA: SCB 2023

Lokalhyresgäster

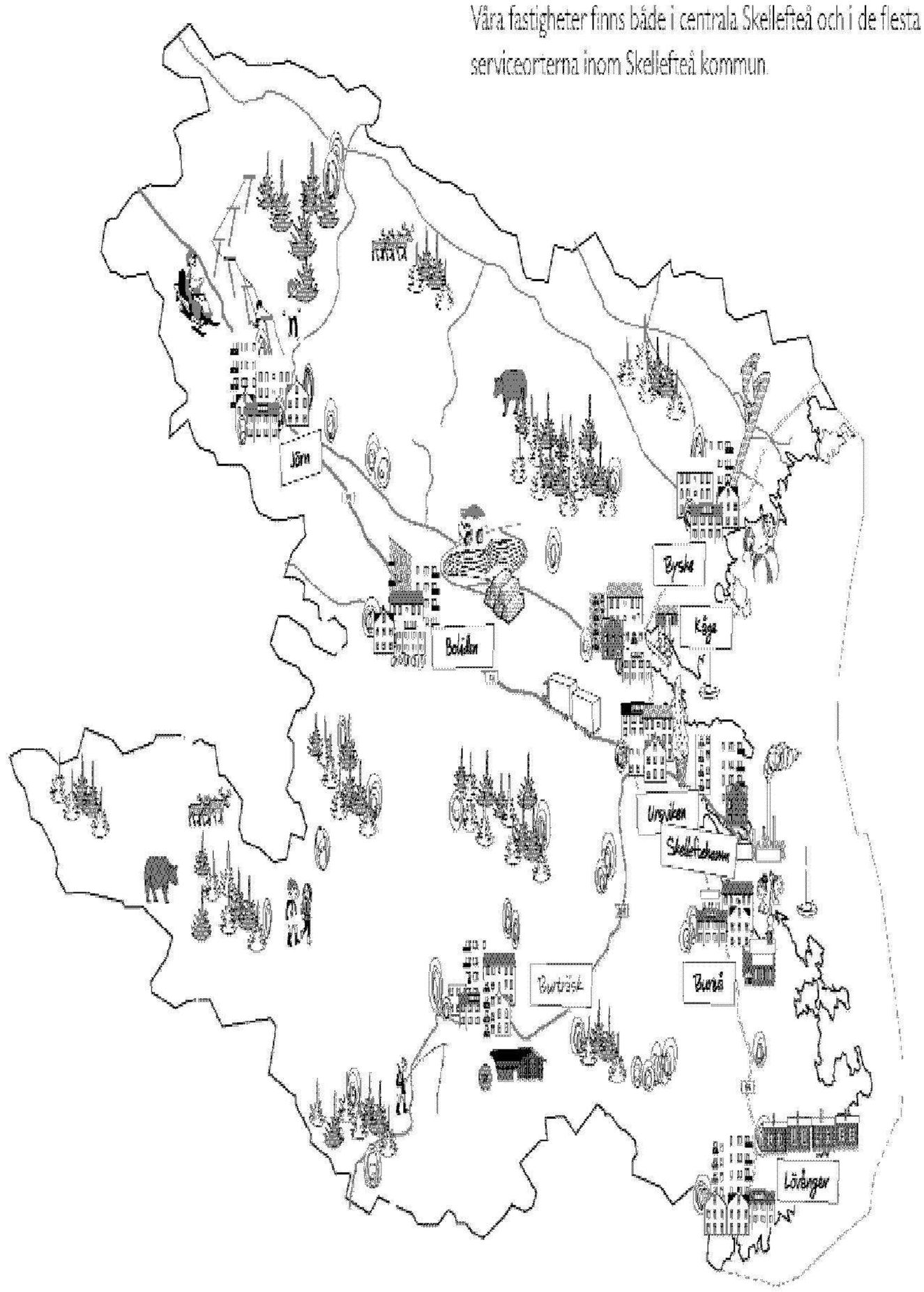
Skellefteå kommun är den i särklass största hyresgästen, med verksamheter som särskilda boenden och förskolor. Skellefteå kommun hyr cirka 63 procent av den totala lokalytan. Region Västerbotten bedriver verksamheter i vårdcentraler och tandläkarmottagningar och är den näst största kunden med cirka 15 procent av totala ytan. Övrig lokalyta fördelas mellan olika hyresgäster och verksamheter.

Hyresutveckling

I januari 2024 räknades de lokalhyror som har index upp med gällande Indextal. Indexökningen för 2024 var 6,4 procent. Lokalhyrorna på blockhyresavtalen ökade under 2024 med motsvarande 5,4 procent. Det eftersom alla avtal inte har 100 procent index. Hyrorna för kommersiella lokaler ökade med 7 procent vilket kan förklaras med att det gjordes både några omförhandlingar och nya avtal. 2025 ligger indexökningen på ungefär 1,6 procent. Skebo följer marknadsutvecklingen och strävar efter att erbjuda marknadsmässiga hyror. Ambitionen är att arbeta aktivt med våra lokalhyresgäster.

Våra områden

Våra fastigheter finns både i centrala Skellefteå och i de flesta serviceorterna inom Skellefteå kommun.



Vakansgrad och uthyrning

Vid årsskiftet var 93,9 procent av lokalytan uthyrd, vilket är en marginell minskning jämfört med föregående år. Efterfrågan på lokaler har dämpats utifrån osäkert marknadsläge. Även om räntan sänkts under 2024 så är läget osäkert för Skellefteås näringsliv. Det finns utmaningar i att hyra ut vakanta ytor på Björkhammargården i Jörn, vakanta ytor på Hemgården i Lövånger samt ytor i Skelleftehamn. Skebo har även två lokaler som tidigare varit storkök på Sjungande Dalen och Strandgården som är vakanta. Nyproduktionen Frigg har också en lokalyta som varit uthyrd på kortare avtal men som nu har ett svalt intresse. Övriga ytor som är lediga är mindre källarlokaler.

De flesta av lokalkontrakten har en löptid på tre till fem år. Större lokalhyresgäster som Skellefteå kommun och Region Västerbotten har ofta längre kontraktstider, då lokalerna ofta är skräddarsydda och av strategisk natur.

Risker

Stora kunder som kommun och region innebär en trygghet eftersom de är säkra hyresbetalare. Men de utgör också en viss risk. Flera av lokalerna är skräddarsydda och är därför kostsamma att förändra om verksamheterna upphör. Vi ser även en risk med lokaler i våra ytterområden där kommun eller region lämnar och efterfrågan blir mindre. Marknadsläget förändras snabbt och i slutet av 2024 ökade både arbetslösheten och antal konkurser i Skellefteå som en följd av Northvolts uppsägningar. Utvecklingen av Northvolt kommer få spridningseffekter på Skellefteås näringsliv och därmed även uthyrningen av lokaler.

Förvaltade fastigheter

Vid årsskiftet förvaltade Skebo totalt 5 059 (4 895) hyreslägenheter i flerfamiljshus, radhus och småhus. Dessutom fanns 211 (208) verksamhetslokaler. Bolagets totala uthyrningsbara yta uppgick till 359 975 m² (350 674 m²), varav 80 procent utgjordes av bostadsyta.

I Skebos dotterbolag Skellefteboställer Getberget AB finns 155 lägenheter och i Skellefteboställer Anderstorp AB finns 9 lägenheter och 3 lokaler.

Driftkostnader, reparationer och underhåll

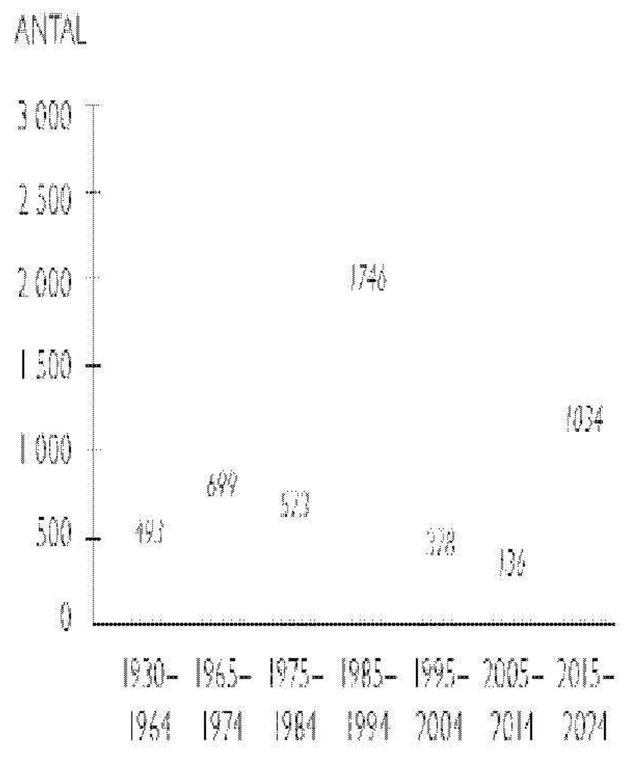
För att ge utrymme för underhåll och ombyggnationer är vår strävan att hålla så låga driftkostnader som möjligt. Därigenom finns förutsättning för en långsiktig värdetillväxt av fastighetsbeståndet. Varje fastighet har en underhållsplan, detta för att upprätthålla fastigheternas tekniska status och säkra deras värdeutveckling. Det genomfördes underhållsinvesteringar för 29 mnkr i form av fönster- tak- ventilation och satsningar på att minska energiförbrukningen såsom byte pumpar, belysning och värmeväxlare för 14 mnkr. Det gjordes bland annat en större satsning i lokalerna i Jörn där vi bytte ventilationsaggregat, byte till LED-belysning, injustering av värmesystem för att minska energiförbrukningen. I Boliden på "Röda Torget" investerades det i ett mer modernt och energisnålt värmesystem. Totalt uppgick reparation- underhållskostnader- och underhållsinvesteringar till 330 kr/m².

Varje lägenhet har dessutom en plan beträffande inre underhåll där det framgår med vilket intervall som åtgärder ska genomföras. Det avser målning, tapetsering, byte av golv och köksskåp. Hyresgästerna avgör själva om de ska följa denna plan.

Eventuella framtida risker

Utifrån den efterfrågan vi ser i vår bostadskö är risken för vakanser i det äldre beståndet låg. Vi ser dock en ökad risk för vakans i nyproduktionen där hyresnivån ligger på en väsentligt högre nivå än i det äldre beståndet. Trenden i slutet på 2024 visar att det är större risk för vakanser i nyproduktionen i serviceorterna än nyproduktionen i centrum. Många av de som flyttat in i Skebos nyproduktion är nya invånare från andra länder än Sverige och som jobbar inom den gröna industrin. En viktig faktor är att dessa personer får behålla sina jobb eller hitta nya jobb som möjliggör att de kan bo kvar.

ANTAL LÄGENHETER EFTER VÄRDEÅR (INKL DOTTERBOLAG)



TeamEngine Document E-Sign ID: 2F352942-BDB8-4CFB-B1FB-B5D6B9CC96ED. Page 8 of 48.

SKEBO 2024

Ekonomi Controller Marie-Anne Bertin Antonsson och hyresadministratör Anita Granberg jobbar båda på ekonomiavdelningen.



TeamEngine Document E-Sign ID: 2F352942-BDB8-4CFB-B1FB-B5D8B9CC98ED. Page 9 of 48.

SKEBO 2024

Hållbarhetsutvecklare Lisa Nilsson tillsammans med projektledare/utvecklingsledare Sandra Hägg, jobbar båda på Kund & Marknad.

Året i korthet

Nyproduktion, förvärv och ny kontorslokal

Nyproduktioner

Buntrösk med 17 lägenheter byggdes av JSB Construction AB. Dessa stod inflyttningsklara den 1 februari 2024. Nästan alla var uthyrda till inflyttningsdatumet, men några tog lite längre tid att hyra ut.

Byske med 24 lägenheter byggdes av Contractor. Dessa stod också klara för inflyttning den 1 februari. Samtliga lägenheter var uthyrda innan inflyttning.

Bureå med totalt 40 lägenheter producerades av ETB Bygg. Projektet färdigställdes under våren och inflyttning var i juli 2024. Samtliga lägenheter var uthyrda innan inflytt.

Lejongapet 1, Getberget med 155 lägenheter färdigställdes och hade inflyttning i tre olika etapper från juni till oktober. Samtliga lägenheter var uthyrda innan inflytt.

Första spadtaget anordnades för *Anderstorpsgården 4* och *5* tillsammans med NCC i början av december. Nyproduktionen ska ge 219 nya hyresrätter och är fördelat på tre punkthus i åtta våningar samt ett lamellhus på sex våningar. Lägenheterna förväntas bli klara för inflyttning i början av 2027.

Förvärv

I början av året tilldelades Skebo två markfastigheter på Morön och Morö Backe. På Fastigheten Astern som ligger på Morön är planen att uppföra 60-70 lägenheter fördelat på två hus.

Fastigheten Morö Backe 2:1 (Syltburken) är belägen vid Takdroppsgatan. Contractor har vunnit upphandlingen och det kommer bli tvåvåningshus med totalt 64 nya lägenheter. Lägenheterna beräknas vara inflyttningsklara våren 2026.

I centrala Skellefteå har Skebo förvärvat en byggrätt som möjliggör upp till 300 nya hyresrätter. Säljare var SBB. Fastigheten heter Volten 2 och finns på området Sörböle, granne med Sörvalla idrottsplats.

Skebo har även förvärvat två fastigheter på Sörböle, där det idag finns villor. Ambitionen är att omvandla dem till moderna och hållbara bostäder för studenter och ungdomar. Fastigheterna heter Vagnen 5 och 6 och Skebos vision är att rymma cirka 150 bostäder i dem. För att projektet ska kunna genomföras krävs en ny detaljplan för området.

Under hösten tilldelades ytterligare två markområden till Skebo. Norrman på Getberget och Norra Nyckelgatan på Sunnanå. Norrman har en färdig detaljplan som ger plats för ungefär 180 lägenheter och preliminär byggstart kan ske under 2025. Norra Nyckelgatan kan också rymma runt 180 lägenheter.

Byggrätt Norr

Byggrätt Norr AB, som bildades 2019 av Skebo tillsammans med Riksbyggen, Lindbäcks och Heimstaden, har uppfyllt sitt uppdrag att skapa byggbar mark för ett växande Skellefteå. Bolaget kan summera sina insatser med 838 lägenheter. I slutet av 2024 förvärvade Skebo samtliga aktier och har nu ett helägt dotterbolag för framtida utveckling av Skellefteås bostadsmarknad.

EIB-Lån

Europeiska Investeringsbanken (EIB) ger Skellefteå kommun ett lån på 800 miljoner för att stödja byggandet av nya bostäder. Mer än hälften av lägenheterna är öronmärkta för att stärka kompetensförsörjningen i den pågående samhällsomvandlingen, däribland boende för studenter. I samband med det beviljade lånet får kommunen även bidrag från EU med cirka 120 miljoner kronor som stimulans för bostadsbyggande. Skebo som Skellefteås allmännyttiga bostadsbolag har en viktig roll i att hålla byggandet igång. Skebo ska producera närmare 750 bostäder med hjälp av EIB.

TeamEngine Document E-Sign ID: 2F352842-BDB8-4CFB-B1FB-B5D8B9CC98ED. Page 11 of 48.

Årets initiativ

Skebo och projektet Hej Granne har utsetts till vinnare av Årets initiativ 2024. Projektet, som är ett av tre delprojekt i Sociala Skellefteå och genomförs av Hej Främling, har fått nationell uppmärksamhet för sitt innovativa och praktiska arbete med social hållbarhet och lokalsamhällets utveckling. Med sitt nytänkande arbete i Sävenäs, Skelleftehamn, har projektet fokuserat på hur social hållbarhet kan stärkas genom att engagera lokalsamhället och skapa inkluderande aktiviteter. Utmärkelsen delades ut på Mötesplats Mariatorget i samband med internationella Frivilligdagen.

Parkeringar

Under 2023 inleddes arbetet med att se över hela parkeringserbjudandet för att stödja övergången mot ett mer hållbart samhälle och där parkeringsplatserna kan bära sina egna kostnader. Parkeringsomtaget krävde ganska stora resurser under 2024. Bland annat övergick en projektanställning till fast anställning även om många fler interna resurser har varit involverade.

I korthet var upplägget och målet att skapa nya zoner för prisindelning och prisjustering. Bland annat genom att lägga in en årlig indexhöjning på avtalen, förtydliga villkoren i avtalen, exkludera el i avtalen för att möjliggöra framtida mätning och fakturering. Men också genom att inventera ytor och erbjuda parkering för mc, cykel eller liknande på outhyrda platser.

I början av året startades informationskampanjen både externt och internt för att förbereda både våra hyresgäster och våra medarbetare om kommande förändringar. Vi hade även extra resurser inne för att hantera ökat flöde av inkommande frågor. I april påbörjades massutskick där samtliga befintliga hyresavtal för alla kategorier av bilplatser sades upp. Nya avtal skickades ut med nya priser och villkor där målet är att alla parkeringsplatser ska finnas under de nya avtalen senast i april 2025. Prognosen visar att vakansgraden ökar med ungefär 10 procent till april 2025 då de nya priserna börjar gälla (kommande uppsägningar och uthyrningar är inte medräknade).

Även ett samarbete med Skellefebuss inleddes där alla som sade upp sin parkeringsplats fick ett bra erbjudande på busskort. 16 personer valde att ta del av busserbjudandet och det utreds nu om det kan förlängas över 2025.

Efter sommaren inledde vi en upphandling av parkeringstjänst som inkluderade övervakning men även införande av betaltjänst för besöksparkering och betaltjänster för publika parkeringshus. Av fyra anbudslämnare blev det Aimo Park som vann upphandlingen av parkeringstjänster.

I samband med detta satsar Skebo på att byta ut motorvärmarstolparna på samtliga områden till smarta WebElstolpar. Detta ger hyresgästerna möjlighet att se vilken förbrukning deras användning av motorvärmaren har och ger dem rådighet att styra sin användning för att undvika onödig förbrukning. Tidsplanen är att installationen sker i tre olika etapper där målet är att alla förhyrda parkeringar med motorvärmare ska ha Webel senast hösten 2026.

Studentbostäder

Det behövs fler permanenta studentbostäder och i samarbete med Skellefteå kommun verkar Skebo för att hitta lämpliga markytor där studentbostäder kan byggas. Utifrån EIB-lånet finns en tidsfaktor som gör att studentbostäder behöver prioriteras då projektet behöver vara klart innan 2028. Det innebär att den studentbostadsgaranti som finns i Skellefteå i stort sett kan uppfyllas. Endast några månader i början av höstterminen blir den svår att upprätthålla. Här behövs tillfälliga lösningar vilket har lett till att Skellefteå kommun hyrt in stugor på Skellefteå Camping.

I takt med att fler utbildningar startar i Skellefteå - och i samband med att de tillfälliga studentmodulerna som har ett tillfälligt bygglov inne på Campus behöver ersättas - är det av stor vikt att hitta nästa genomförbara plats att bygga studentbostäder på.

Fortsatta justeringar i organisationen

Under året har det framkommit att Skebo behöver renodla ansvarsområdena mellan olika avdelningar kopplat till våra kunder/hyresgäster. Det behöver bli enklare att vara i kontakt med Skebo och därför införs ett kundcenter som tar alla samtal in till Skebo. I samband med detta förstärks kundcenter med nyanställningar. Förvaltningen tar bland annat över ansvaret för huvudnycklar och taggar, det vill säga ärenden som är närmare kopplade till förvaltningen. Nytt blir även att uthyrarna visar lediga lägenheter (initialt i centrala Skellefteå) och för att frigöra tid tas samtal emot av kundcentret.

Under året har det skett flertalet nyanställningar. Ekonomi har fått förstärkning genom en controller och en hyresadministratör. Även inköp har förstärkts med en ny medarbetare.

Kontinuitetsplan

Som en del av Skebos säkerhetsarbete har vi under året utvecklat en kontinuitetsplan. Denna plan är avsedd att hantera mindre störningar och avbrott för att säkerställa att vår verksamhet kan fortsätta på en acceptabel nivå. Vi har sedan tidigare en kris- och beredskapsplan för att underlätta vid mer allvarliga händelser. Skebo är också representerat i krissamverkansrådet inom kommunkoncernen. På grund av den ökade osäkerheten i omvärlden har säkerhetsarbetet blivit allt viktigare. Syftet med rådet är att få en övergripande lägesbild och att enkelt kunna utbyta information mellan bolag och förvaltningar. Skebo är även representerat i kommunens IT-säkerhetsråd.

Nytt kontor

Eftersom Skebo även växer med ett flertal medarbetare har befintliga kontorslokaler blivit för trångbodda. Efter en utredning med Tengbom som extern konsult blev det bästa alternativet att öppna ett nytt kontor på Södra Järnvägsgatan 49.

I korthet innebär det att frontoffice fortsättningsvis är på Skeppargatan 8 och backoffice på Södra Järnvägsgatan 49. Bovärdskontoret på Skeppargatan 12 lämnas och hyrs ut till extern kund. De medarbetare som jobbar närmast våra hyresgäster samt de som är i behov av bra logistiklösning sitter på Skeppargatan 8. Övriga flyttar till Södra Järnvägsgatan. Resursplatser ska finnas som möjliggör flexibelt arbete från båda kontoren. Ambitionen var att göra en hållbar renovering med mycket återbruk för Södra Järnvägsgatan och i december kunde flytten av medarbetare ske.

Försäljningar

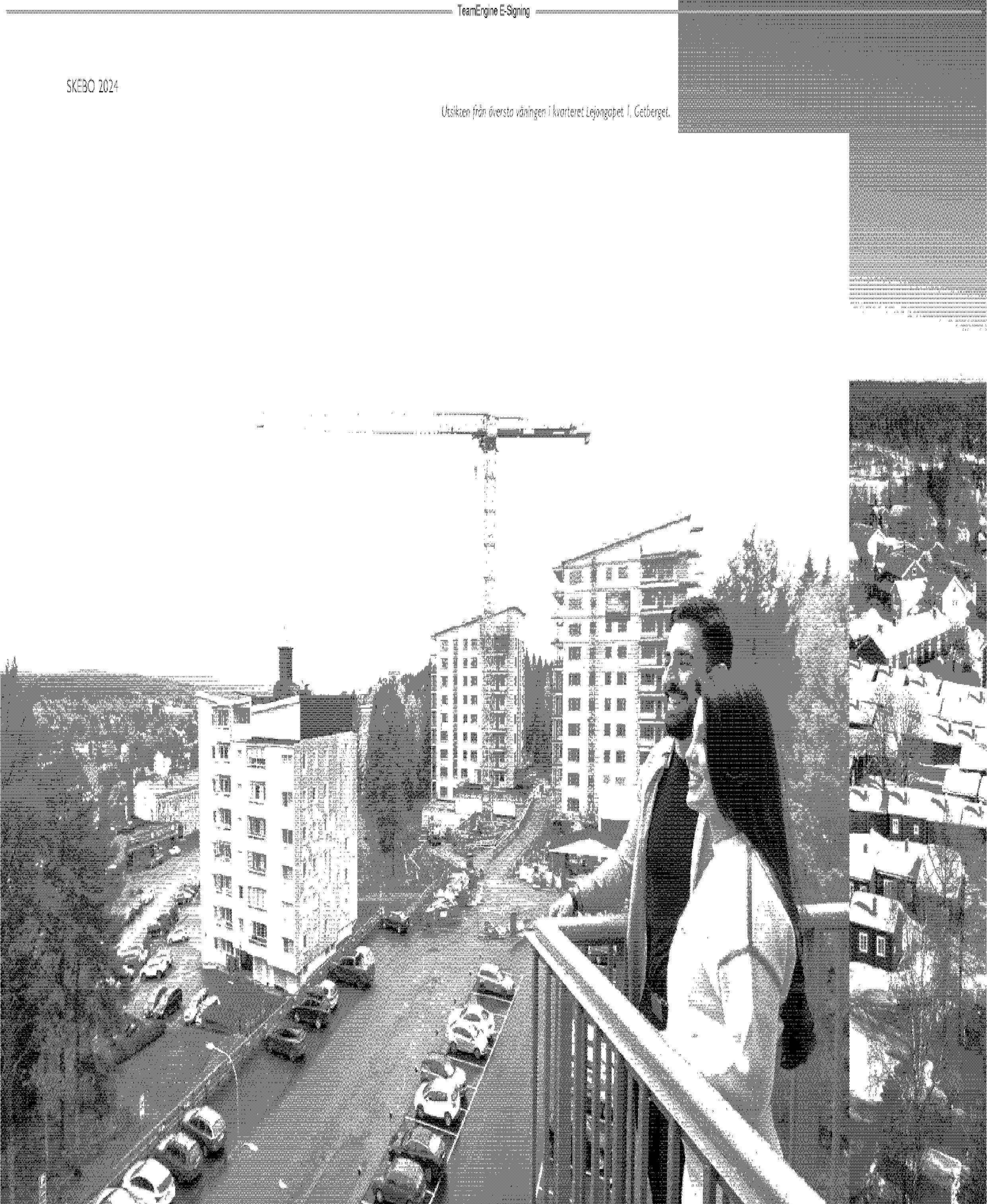
Det gjordes inga försäljningar under 2024.

Fusion

Under mars 2024 har dotterbolagen Skellefteboständer Frigg 5 AB och Skellefteboständer Balder 11 AB fusionerats in i Skellefteboständer AB.

SKEBO 2024

Utsikten från översta våningen i kvarteret Lejongapet 1, Getberget.



TeamEngine Document ID: 5b2b4c2e-0e34-4e84-bf0d-8fc0e6ecc2ed, Page 13 of 13

SKEBO 2024

Hyresadministratör Birgitta Backman har gått i pension efter 43 år på Skebo.



TeamEngine Document E-Sign ID: 2F352942-BDB8-4CFB-B1FB-B5D6B9CC96ED. Page 14 of 48.

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsarbete med tydlig målsättning

Vår grund

Ägardirektiv

Skebo ska bidra till bostadsförsörjningen i kommunen och vara delaktiga i den pågående samhällsomvandlingen. Vi ska bidra till miljömässigt hållbara bostadsområden med ett minskat klimatavtryck och vara ett föredöme när det gäller hållbart byggande och hållbar fastighetsförvaltning. Vi ska erbjuda ett varierande utbud av bostäder som vänder sig till alla. I bostadsområden där människor kan mötas, känna trygghet och kunna påverka utvecklingen ska vi bidra till en social hållbarhet och en hållbar livsstil.

Värdegrund

Värdegrunden är vår ledstjärna i det dagliga arbetet, i mötet med våra kunder och samarbetspartners. Den ska vara ett stöd när vi fattar våra beslut och vara väl förankrad hos alla medarbetare. Vi jobbar kontinuerligt med värdegrunden, bland annat på personaldagar och i workshops. Värdegrunden sammanfattas med orden professionella, ombrydda och nytänkande.

Vårt tak

Vision

Skebo – Skellefteås ledande samhällsbyggare.

Affärsidé

Skebo erbjuder attraktiva hem- och livsmiljöer med hållbara, smarta och kundnära lösningar.

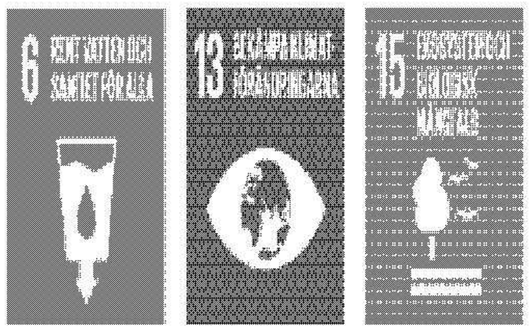
Tydlig målsättning

Skebos tydligaste målsättning inom hållbarhet från ägardirektivet är att vi ska vara klimatneutrala 2030. För att kunna nå det högt satta målet arbetar vi med social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet som övergripande strategier. Detta ger oss ett helhetsgrepp om verksamheten och skapar en röd tråd mellan det dagliga operativa arbetet och det styrande strategiska arbetet mot att nå uppsatta mål och leva upp till vår vision.

Under hösten 2023 antogs det nya ägardirektivet med långsiktiga verksamhetsmål med fokus på hållbarhet. Målen kopplar också mot mål i Agenda 2030 där Skebos verksamhet har både positiv och negativ påverkan.

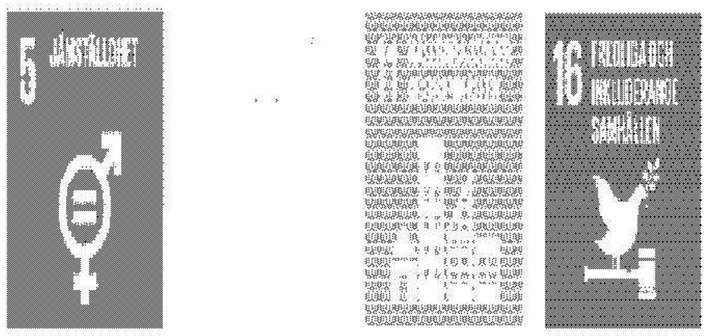






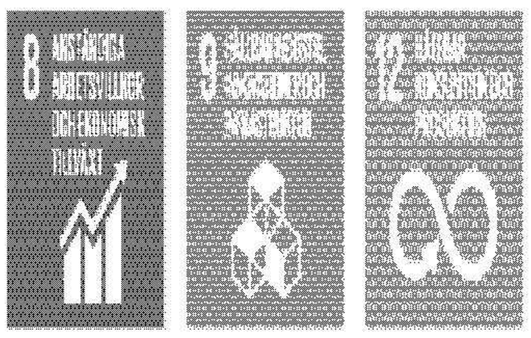
Långsiktiga mål med särskilt fokus på ekologisk hållbarhet är:

- Klimatneutrala år 2030.
- Minska energianvändningen per kvadratmeter med minst 10 procent till år 2030.
- Införa lösningar som underlättar en hållbar livsstil.



Långsiktiga mål med fokus på social hållbarhet är:

- Säkerställa fastighetsbeståndet för 50-årsregn fram till 2030.
- Öka andelen hyresgäster som upplever fastigheterna trygga, säkra och tillgängliga.

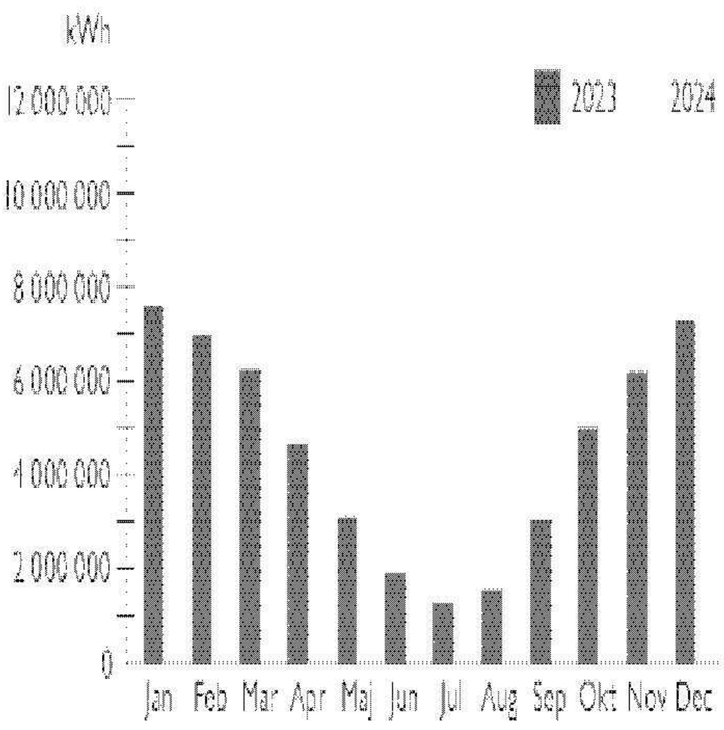


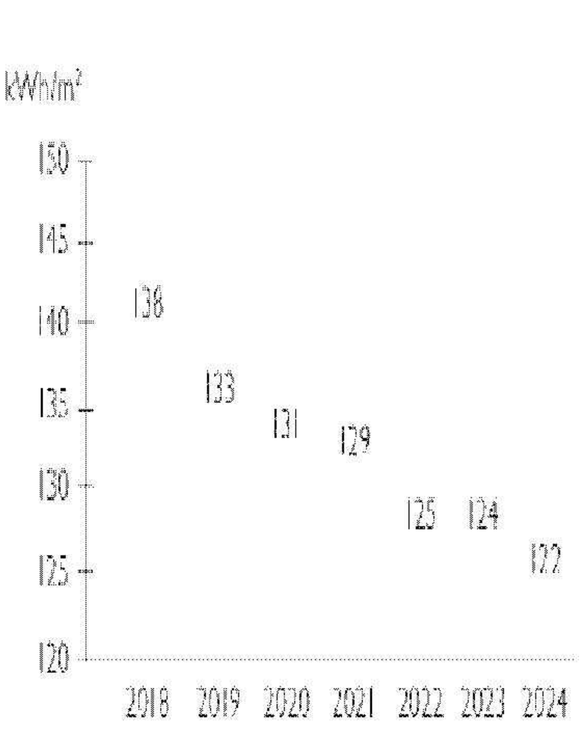
Långsiktiga mål med fokus på ekonomisk hållbarhet är:

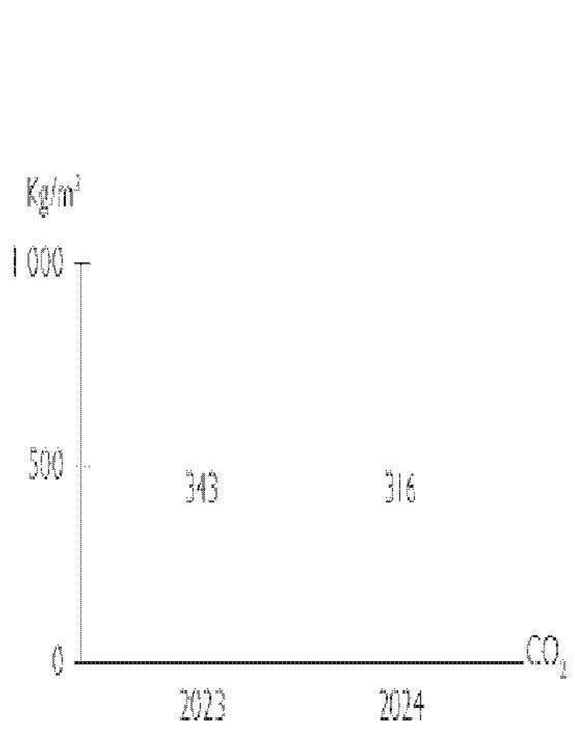
- Direktavkastning över tid på 4-7 procent på fastigheternas samlade marknadsvärde på bolagsnivå.
- Soliditet över tid på 30 procent beräknat på eget justerat kapital.

För att uppnå dessa mål antog Skebo under början av 2024 ett dedikerat målstyrningsarbete där verksamhetsmålen bryts ner till årsvisa delmål för hela verksamheten. Delmålen uppnås genom att varje avdelning jobbar med att ta fram tillvägagångssätt och aktiviteter som styr mot måluppfyllelse.

SKEBO 2024







Det pågår ett kontinuerligt arbete med att uppdatera och revidera ytor vilket innebär att ju mer data vi får desto mer träffsäker statistik får vi ut.
Det operativa arbetet har under 2024 fokuserat på åtgärder för vattenspar och åtgärder för energieffektivisering.

Ekologisk hållbarhet

Ekologisk hållbarhet handlar om hur vi värnar om miljö och klimat och anpassar vår verksamhet för att göra så liten påverkan som möjligt inom de ramar vi verkar. Skebos klimatarbete omfattar hela bolaget och fastställer att miljömässiga aspekter alltid ska vägas in i företagets beslut.

Utöver målen från ägardirektivet med särskilt fokus på ekologisk hållbarhet är Skebo sedan länge med i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ som har två övergripande mål:

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

Utöver dessa två mål har Allmännyttans klimatinitiativ tre fokusområden: *Effekttoppar och förnybar energi*, *Krav på leverantörer* och *Klimatsmart boende*. Skebo har valt att lägga extra vikt vid fokusområdet Klimatsmart boende. Det görs bland annat genom att utveckla den fastighetsnära insamlingen i linje med de nya reglerna som börjar gälla den 1 januari 2024. Arbetet med att säkerställa att alla hyresgäster har tillgång till fastighetsnära insamling pågår intensivt och kommer att vara färdigställt senast den 31 december 2026. I delar av vår nyproduktion satsar vi på solceller och vi jobbar för att utveckla fler flexibla mobilitets-lösningar för våra hyresgäster. Målet är att det ska vara lätt för våra hyresgäster att agera klimatsmart och vi använder oss av sociala medier, vår hemsida och vår kundtidning BO för att ge våra hyres-gäster information och tips om smarta val.

Framtidens parkering

Skebo har under 2024 gjort ett parkeringsomtag som fyller flera syften. Parkeringsomtaget är en del av att nå målet med klimatneutralitet 2030. Detta mål innebär att vi måste se på hela vår värdekedja, både inom och utom vår egen verksamhet för att nå det. Genom att rusta parkeringar för framtidens behov av individuell mätning, användarvänliga lösningar av motorvärmare/laddplats, nya mobilitetslösningar som bil- och cykelpooler, elbilsladdning, flexibel användning av parkeringsplatser och effektiviserad markanvändning tar vi ett steg på vägen mot att nå dit.

TeamEngine Document E-Sign ID: 2F352842-BDB8-4CFB-B1FB-B5D6B9CC96ED. Page 17 of 48.



Social hållbarhet

Social hållbarhet handlar om hur vi värnar om människor. Eftersom Skebo är en viktig aktör i samhället jobbar vi lite extra med vräkningsförebyggande arbete där vi har ett nära samarbete med Skellefteå kommun. Skebo har beslutat att fortsätta med sin integrationssatsning för de som kommer nya till Skellefteå via bosättningslagen. Vi har bland annat beslutat att avsätta sex procent av de lediga lägenheterna till nyanlända med permanent uppehållstillstånd. Dessa lägenheter kan finnas i alla delar av Skellefteå kommun. Vi har också ambitionen att underlätta för ungdomar att hitta en bostad och en viss del av vårt bestånd utgörs av ungdomslägenheter för personer mellan 18 och 25 år. Fastighetsbeståndet ses kontinuerligt över för att hitta lämpliga lägenheter. Under 2024 hade Skebo 244 ungdomslägenheter.

Skebo fortsätter att ge ungdomar möjligheten att öka sina framtida chanser på arbetsmarknaden genom att erbjuda målningsprojekt och enklare fastighetsskötsel i bostadsbeståndet samt stötta trygghetsvärd under sommaren. Utöver detta har vi haft ett antal elever från grundskolan som har gjort praktik hos oss och därmed fått nyttig arbetslivserfarenhet.

Hej granne

Under 2024 drevs projektet Sociala Skellefteå med Skellefteå kommun som projektägare. Projektet hade tre delprojekt varav ett var *Hej granne* som Skebo genomförde i samarbete med föreningen Hej främling.

Syftet med Hej granne var att bygga gemenskap och trygghet i bostadsområden. Projektet genomfördes i Sävenäs i Skellefteå hamn. Under året har det anordnats fikaträffar, gemensamma promenader, grillkvällar och skapats möjligheter för allmänt umgänge mellan grannarna.

Projektet fick nationell uppmärksamhet för sitt nytänkande arbete och utsågs till vinnare av Årets initiativ 2024.

Forum för delaktighet

Skebo lägger stor vikt vid sociala frågor och jobbar kontinuerligt med delaktighet och inflytande för hyresgästerna. Genom våra hyresgästnära forum boråd, trygghetsvandringar och synpunktsträffar möter vi kontinuerligt hyresgäster för att få till en bra dialog som rör boende och närområde.

Boråden är en informell grupp bestående av hyresgäster i respektive bostadsområde. Boråden träffas regelbundet och planerar för områdets utveckling och de har en nära dialog med hyresgästvärdarna. Boråden ansvarar också för hur fritids- och boinflytandemedlen ska användas. Det finns ungefär 65 aktiva boråd och Skebo avsätter årligen runt 700 000 kronor till boråden förfogande. För att möjliggöra gemenskap och social hållbarhet har Skebo cirka 40 samlingslokaler som hyresgästerna kan nyttja.

Varje höst görs, tillsammans med hyresgäster, trygghetsvandringar på Skebos områden. Under 2024 gjordes fyra trygghetsvandringar. Trygghetsvandringarna fokuserar på hyresgästernas trygghet och säkerhet i gemensamma utrymmen och i utemiljön. Det som framkommer under dessa är ett viktigt inspel för Skebo. Vandringarna under 2024 resulterade i åtgärder för bättre belysning, frostning av rutor, siktröjning av planteringar och nya planteringar i trygghetsskapande syfte.

Under 2024 gjordes fyra synpunktsträffar. Träffarna är ett tillfälle för hyresgästerna att träffa representanter från Skebo för att diskutera hur hyresgästernas gemensamma ytor på områdena kan utvecklas på bästa sätt. Under 2024 hade träffarna temat Klimatsmart boende och fokuserade primärt på de nya reglerna för fastighetsnära insamling som trädde i kraft den 1 januari 2024.

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Boråd	65	67	66	66	74
Synpunktsträffar	4	4	4	0	0
Trygghetsvandringar	4	5	4	4	2

Gemenskapsbudget

Under 2022 lanserade Skebo gemenskapsbudgeten där hyresgästerna fick lämna förslag som främjar gemenskap och delaktighet.

Under 2023 återkom chansen att tävla om upp till 100 000 kronor att göra något som främjar gemenskap och delaktighet. 24 förslag kom in och Skebos jury valde sedan ut tre finalister som hyresgästerna fick rösta på. Det vinnande förslaget blev Umgänge, lek och rörelse i Bureå som fick 53 procent av rösterna. Förslaget genomfördes under 2024 och en uteplats med pergola och sittgrupp uppfördes på området. För att främja gemenskap över åldersgränserna köptes en massa leksaker passande både barn och vuxna in till området.

TeamEngine Document E-Sign ID: 2F352942-BDB8-4CFB-B1FB-B5D6B9CC96ED. Page 18 of 48.

Personal

Skebo har kollektivavtal med Vision och Fastighetsanställdas förbund som omfattar alla anställda. Tillsammans med de fackliga organisationerna pågår ett löpande samarbete för att utveckla företaget och formerna för samverkan. Varje medarbetare ska ha förutsättningar att påverka utformningen av sitt eget arbete och sin arbetssituation. Detta sker bland annat genom möten mellan medarbetaren och avdelningschef på avdelningsmöten. Under 2024 fortsatte det nya sättet att genomföra medarbetarundersökningar där Skebo gick över till mindre omfattande veckovisa pulsmätningar istället för större årliga medarbetarundersökningar. Syftet med det ändrade arbetssättet är att kunna agera snabbare vid behov samt att kunna få en överblick över olika perioder under året för att kunna agera proaktivt.

Skebo har regelbundna informationsträffar för hela personalen. Det ger ett bra tillfälle att träffas mellan avdelningarna och att säkerställa att all personal får samma information.

Skebos medarbetare har möjlighet till förebyggande massage på arbetstid och till en friskvårdstimme på arbetstid per vecka. Utöver det finns möjligheten att träna utanför arbetstid till en subventionerad kostnad samt en friskvårdsersättning. Sjukfrånvaron har legat på låga nivåer de senaste åren och under 2024 låg sjukfrånvaron på 3,5 procent (3,0 procent). Andelen medarbetare med max fem dagars sjukfrånvaro har legat på 2,5 procent (3 procent).

Skebo jobbar vidare med satsningen på friskvård och hälsa vilket tillsammans med ett större fokus på värdegrundsfrågor utgör en bra grund för en positiv utveckling. Vi strävar också efter att öka medvetenheten och kunskapen om jämställdhets- och mångfaldsfrågor. Vår ambition är att regelbundet genomföra lönekartläggningar för att upptäcka löneskillnader som beror på kön, etnisk tillhörighet eller andra diskrimineringsgrunder.

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Sjukfrånvaro, %	3,5	3,0	3,6	2,2	2,7
Antal anställda, st	79	73	67	59	52
Varav kvinnor, st	38	33	27	23	21
Varav män, st	41	40	40	36	31
Genomsnittlig anställningstid, år	10,5	11	13	13	16

Respekt för mänskliga rättigheter

Skebo är ett bolag som ägs av Skellefteå kommun och följer därmed kommunallagen som sätter fokus på att alla ska behandlas lika, samt Skellefteå kommuns policys för mänskliga rättigheter. Det här ger oss goda förutsättningar att minska risken för företagets inblandning i kränkningar av de mänskliga rättigheterna. Vårt interna arbete med värdegrund och hållbarhet ger alla medarbetare en bra grund att identifiera och förhindra brott mot mänskliga rättigheter.

Motverkande av korruption

Skebos värdegrund ska främja en kultur som motverkar korruption och vi fyller kontinuerligt på vår kunskap inom området för att kunna ställa de rätta kraven i våra upphandlingar. Bolaget har en policy om företagsgåvor samt interna kontrollsystem med inköpsprocesser och attestrutiner som förhindrar mutor och korruption. Vid upptäckta incidenter ses alltid rutinerna över för att förhindra att det händer igen.

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet handlar om att värna om företagets välstånd för att kunna bibehålla en långsiktig och hållbar affärsverksamhet. Allbolagen (Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag) och ägardirektivet är tydliga i att Skebo ska vara affärsmässiga i allt vi gör. Det innebär att vi på affärsmässiga grunder ska utveckla vår verksamhet och skapa en långsiktig värdetillväxt.

Långsiktiga investeringar

För vår nyproduktion ska vi göra kloka investeringar genom att i första hand bygga där efterfrågan är som högst. Marknadsvärdet av våra nyproducerade fastigheter ska alltid överstiga produktionskostnaden. Det innebär också att vi ska vara kloka med våra underhållsinvesteringar och beakta hur marknadsvärdet påverkas av de pengar vi lägger ned på en fastighet

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Direktavkastning %	4,1	4,6	4,9	4,9	5,7
Soliditet %	62,2	69,9	75,8	89,0	48,9

Framtidens parkering

Under 2024 har Skebo gjort ett omtag som omfattar alla parkeringar. Parkeringarna är nu en egen produkt med en prissättning som gör att de bär sina egna kostnader. Den tidigare prissättningen var inte marknadsmässig vilket innebär att den som inte hyrde en parkeringsplats ändå var med och subventionerade kostnaden för den. Med ökade intäkter från parkeringar får vi möjligheten att göra långsiktiga och kloka investeringar, till exempel byts alla motorvärmarstolpar ut mot smarta WebElstolpar. Detta ger hyresgästerna möjlighet att se vilken förbrukning deras användning av motorvärmaren har och ger dem rådighet att styra sin användning för att undvika onödig förbrukning.

Övrig information

Skebo äger dotterbolagen Skellefteå Parkering AB, Skellefteboställder Anderstorp AB, Skellefteboställder Getberget AB, Skellefteboställder Sunnanå AB, Skellefteboställder Holding AB, Byggrätt Norr AB och Skellefteå Holding Kapella AB. Dotterbolagen har inte några egna anställda. Det är Skebos personal som administrerar och förvaltar bolagen. Förvaltning, målstyrning och arbetet med hållbarhet är lika inom hela koncernen.

TeamEngine Document E-Sign ID: 2F352842-BDB8-4CFB-B1FB-B5D6B9CC96ED. Page 19 of 48.

SKEBO 2024

Projektledare/utvecklingsledare Sandra Högg.



Förvaltningsberättelse

Med öppenhet och professionalitet skapar vi en hållbar utveckling

Skellefteboständer (Skebo) är Skellefteås största bostadsföretag. Företaget är ett allmännyttigt bostadsföretag och ägs av Skellefteå Stadshus AB, som i sin tur ägs av Skellefteå kommun. Företaget har sitt säte i Skellefteå. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusental kronor (tkr). Bolaget har upprättat en hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen som återfinns på sidorna 15–19.

Styrelse

Skebos styrelse tillsätts av Skellefteå kommunfullmäktige och består av nio ordinarie ledamöter. Styrelsen har en politisk sammansättning som speglar aktuell representation i kommunfullmäktige. Dessutom ingår det av arbetstagarorganisationerna utsedda arbetstagarrepresentanter.

Organisation

Hur vi är organiserade är avgörande för hur väl vi tar hand om våra hyresgäster, sköter om våra fastigheter och utvecklar vår verksamhet. Fastighetsförvaltningen har under 2024 varit uppdelad i två geografiska områden: Centrum och Serviceorter.

I Centrum finns två team, hyresgästnära och fastighetsnära. Team hyresgäst hanterar hyresgästnära frågor, besvarar serviceanmälan, utlämning av nycklar med mera medan Team fastighetsnära utför enklare reparationer och gör beställningar av leverantörer inom el, VVS, målning och bygg. I våra serviceorter finns bovärdar som ansvarar för de flesta dagliga frågorna. Förvaltningen leds av en förvaltningschef samt två områdeschefer som planerar och leder det dagliga arbetet och har löpande kontakt med bovärdarna. I Centrum och Serviceorter finns också våra trygghetsvärdar som ordnar aktiviteter för Skebos trygghetsbostäder.

Organisationen utökades med en controller, hyresadministratör, driftstekniker och två personer på kundservice. Skebos personal sköter även fastighetsförvaltning och administrativ förvaltning åt Skellefteå Industrihus.

Kund- och marknadsavdelningen ansvarar för extern och intern kommunikation, omförhandlingar och lokalkontrakt. Inom kund och marknad finns Kundservice som hanterar kontraktsskrivning, uthyrningsfrågor. Här finns också en hållbarhetsutvecklare som ansvarar för bolagets hållbarhetsarbete samt en projektledare/utvecklingsledare.

Fastighet och teknik är uppdelad i tre avdelningar. Projektavdelningen driver stora projekt inom nyproduktion men också mindre renoverings- och ombyggnadsprojekt. Teknikavdelningen har hand om underhållsplanen, myndighetsbesiktningar och energieffektivisering. Här finns även specialistkompetens inom exempelvis energi-, styr- och reglerteknik. I den nya organisationen finns också inköpsavdelningen här som jobbar med upphandling och avtal med entreprenörer.

TeamEngine Document E-Sign ID: 2F352842-BDB8-4CFB-B1FB-B5D8B9CC98ED. Page 21 of 48.

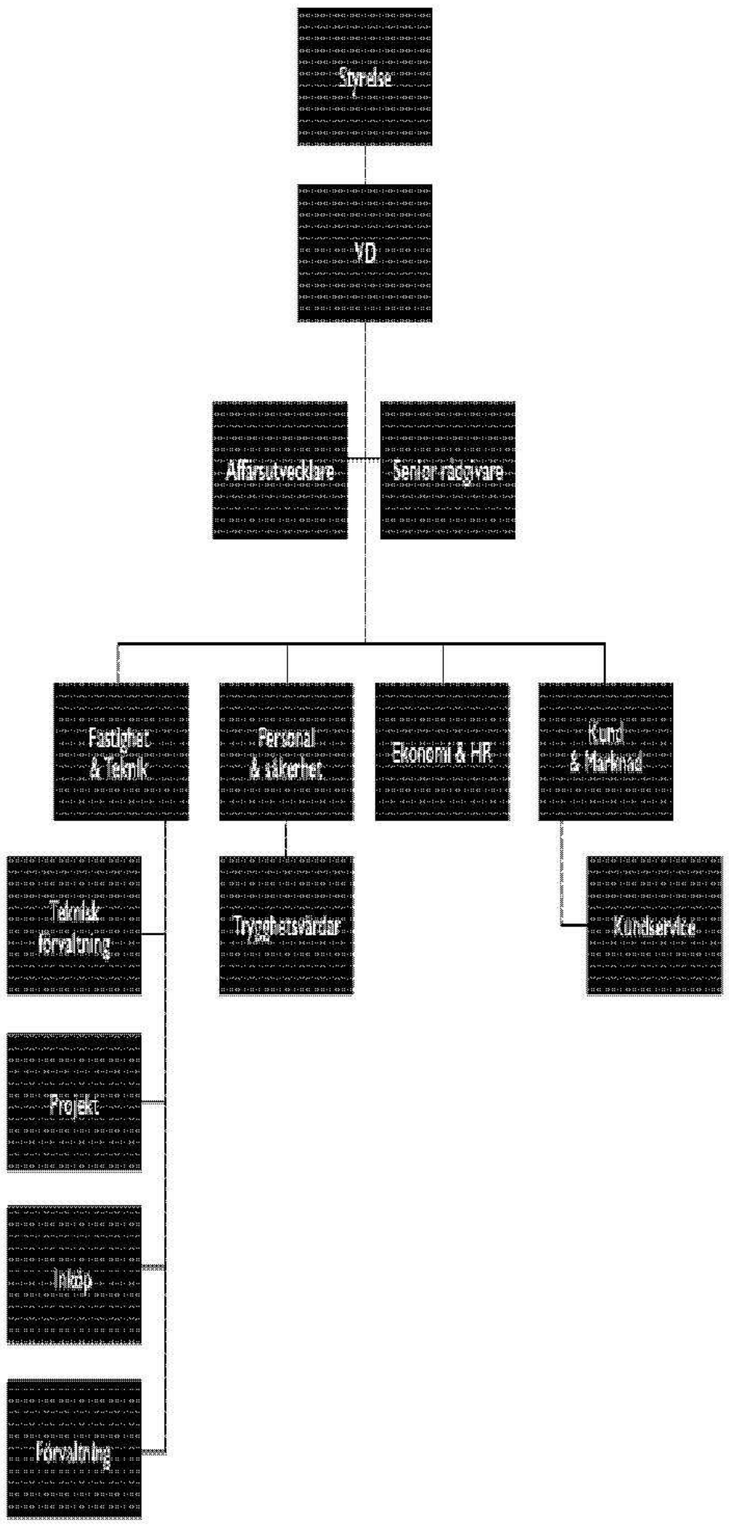
TeamEngine E-Signing

Flerårsjämförelse med ekonomiska nyckeltal finns på sidan 32-33.
Väsentliga händelser under året finns på sidan 11-12.

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

Personal och säkerhet ansvarar för bolagets säkerhetsarbete, beredskap och arbetsmiljö.

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



Vår ekonomi

Fastigheterna är de mest betydande tillgångarna i bolaget och utgör tillsammans 89 procent av balansomslutningen. Fastigheternas bokförda värde har utgått från den historiska anskaffningskostnaden, med tillägg för investeringar, uppskrivningar samt avdrag för avskrivningar och nedskrivningar. Baserat på regelverket K3, där olika komponenter i en fastighet delas upp och skrivs av var för sig utifrån nyttjandeperioder, innebär det en avskrivning på i snitt 2,0 procent på bolagets byggnader och markanläggningar.

Soliditet

Trots en hög investeringstakt och fortsatt satsning på underhållsåtgärder ligger soliditeten kvar på en hög nivå. Vid årets slut uppgick den till 62,2 procent (69,9 procent).

Likviditet och kassaflöde

Kassaflödet från verksamheten uppgick till 173 mnkr (164). Under året investerades 543 mnkr i nyproduktion och markförvärv, 65 mnkr i ombyggnationer, underhålls- och energiinvesteringar samt 38 mnkr i förvärv av aktier i dotterbolag. Vid årsskiftet fanns en outnyttjad kredit på 277 mnkr.

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 66,1 mnkr (79,8). En snörik och kall inledning på året medförde extra kostnader på 11 mnkr i snöröjning, takskottning, uppvärmning och reparationer av skador. En av de upphandlade leverantörerna för fastighetsskötsel och snöröjning gick i konkurs under året vilket också bidragit till ökade driftkostnader. Den höga investeringstakten har ökat belåningen och medför högre räntekostnader. Det har gjorts en nedskrivning av nyproduktionen i Bureå på 12 mnkr på grund av tillkommande kostnader för markarbeten. Slutförhandling med entreprenör pågår.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen med avkastningsvärden som ska indikera ett marknadsvärde. Modellen bygger på fastigheternas kassaflöde. I värderingen används ett marknadsmässigt avkastningskrav som inhämtas av extern oberoende part, verkliga hyror med en uppskattad vakansgrad, samt normaliserade drift- och underhållskostnader. Den ökade osäkerheten på marknaden är beaktad genom att öka avkastningskraven i värderingen.

Värderingen utgör underlag för eventuella nedskrivningar av fastigheternas bokförda värden samt återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar. I år har det gjorts en nedskrivning på nyproduktionen i Bureå på grund av extra kostnader för markarbeten. Det bedömda marknadsvärdet per 2024-12-31 uppgår till 4,9 mdkr (4,1 mdkr). Det beror främst på den nyproduktion som färdigställts. Tillväxten och investeringsviljan i Skellefteå har ökat sedan batterifabriken Northvolts etablering, men i och med höstens besked om uppsägningar har efterfrågan på nya bostäder sjunkit och bostadsbyggandet stannat av. Skebo har dock fortsatt byggandet för de projekt som redan pågår och upphandlats, det har varit inflyttning i 236 lägenheter under 2024 och ytterligare cirka 443 i produktion.

TeamEngine Document E-Sign ID: 2F352842-BDB8-4CFB-B1FB-B5D6B9CC96ED. Page 22 of 48.

Finansiering och riskhantering

Strategin för den finansiella verksamheten är att uppnå låga och förutsägbara räntekostnader med effektiv hantering av de finansiella riskerna inom ramen för Skellefteå kommuns finanspolicy. Den största finansiella risken är ränterisk i kombination med låg tillgång till långsiktigt kapital. Ränteutvecklingen påverkar i hög grad lönsamheten i bolaget. Upplåningen strukturerar så att kapitalförfallen sprids över tid.

Skebo deltar i Skellefteå Stadshus AB:s finanssamordning, vilket ger en enhetlig räntenivå för alla bolag i koncernen. Den ränta Skebo betalar motsvarar låneportföljens genomsnittsränta plus lagstadgad borgensavgift som för Skebos del av kommunfullmäktige är satt till 0,3 procent. Genomsnittsräntan har under 2024 legat på 2,97 procent plus borgensavgift.

Känslighetsanalys	Förändring	Resultatpåverkan (mkr)
Hyresintäkter	1 %	5
Externa kostnader	1 %	3
Genomsnittlig ränta	1 %	12

Försäkringar

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

Väsentliga händelser efter balansdagen

Under januari 2025 tecknades ett nytt 15-årigt hyresavtal mellan Skebo och Skellefteå Kommun för de befintliga vård- och omsorgsboenden som de bedriver verksamhet i.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Förslag till vinstdisposition (kr)	
Balanserade vinstmedel	2 341 089 511
Årets vinst	49 305 128
Summa vinstmedel	**2 390 394 639**
Disponeras så att i ny räkning överföres	2 390 394 639

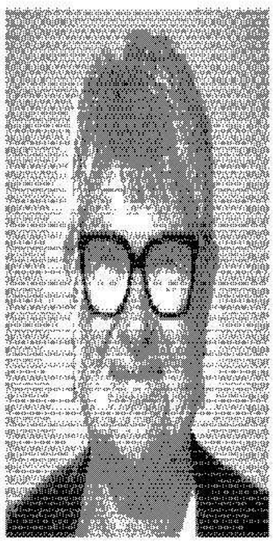
Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och noter.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

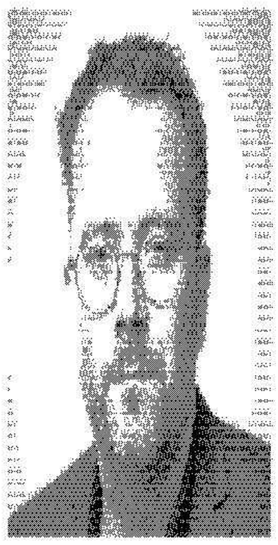
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital vid årets ingång	60 000	73 933	14 425	2 261 447	63 607	2 473 412
Disposition enligt beslut av årets årsstämma				63 607	-63 607	0
Förändring av uppskrivningsfond		-1 843		1 843		0
Fusionsresultat				14 193		14 193
Erhållna aktieägartillskott						0
Årets resultat					49 305	49 305
Belopp vid årets utgång	**60 000**	**72 090**	**14 425**	**2 341 090**	**49 305**	**2 536 910**



STYRELSE & LEDNING



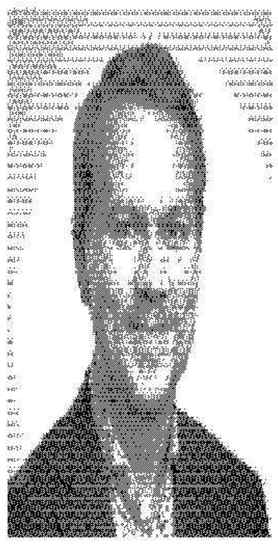
Harriet Classon
Styrelseordförande



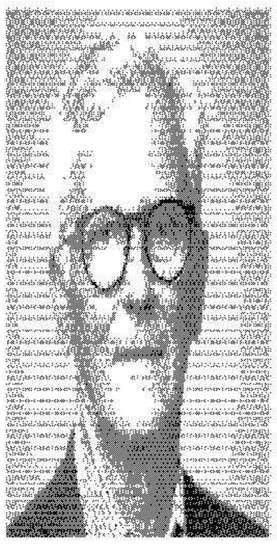
Andreas Boman
Vice styrelseordförande



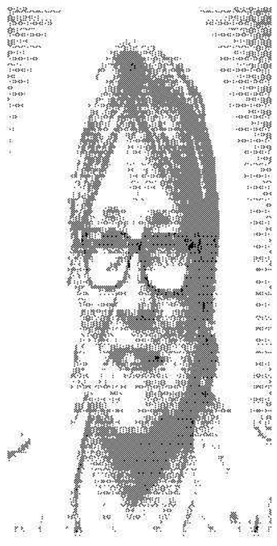
Agneta Marklund
Styrelseledamot



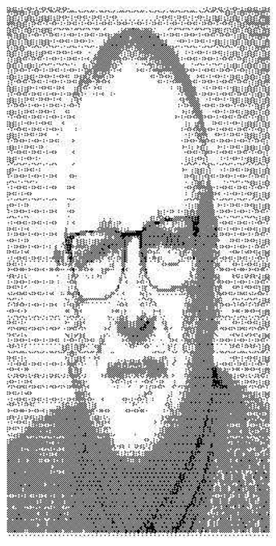
Ludwig Eriksson
Styrelseledamot



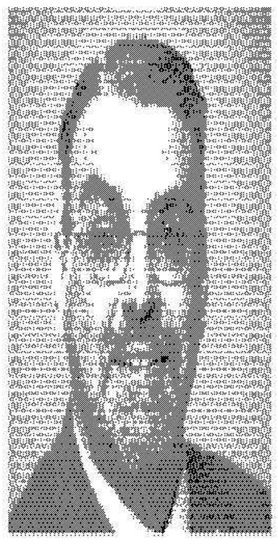
Gunnar Fransson
Styrelseledamot



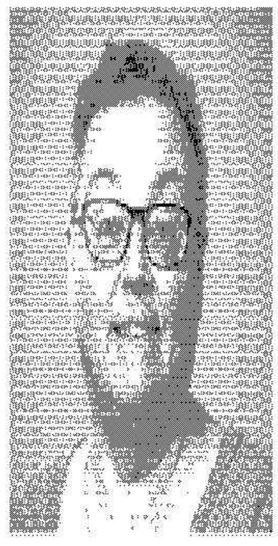
Elisabeth Lundqvist
Styrelseledamot



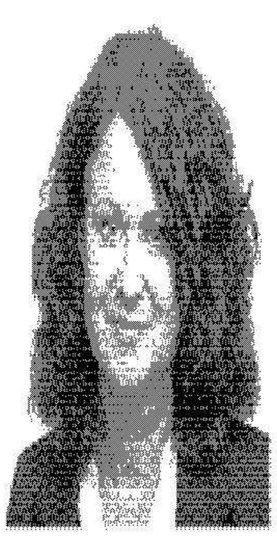
Börje Lindh
Styrelseledamot



Kjell Bergmark
Styrelseledamot



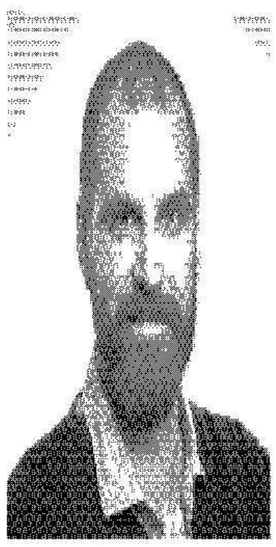
Ulrika Larsson
Styrelseledamot



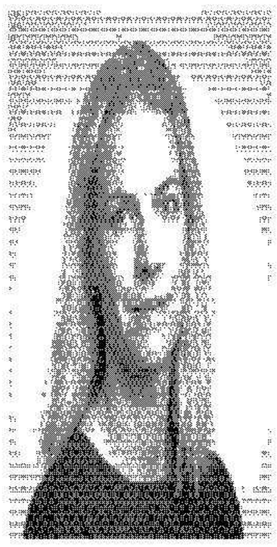
Helena Markgren
Vd



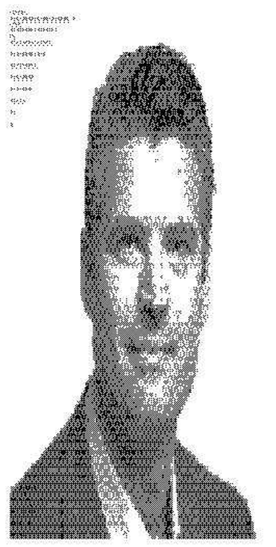
Cathrine Gustafsson
Ekonomichef



Petter Westerlund
Fastighetschef



Anna Ersson
Kund- och marknadschef



Staffan Hansson
Affärsutvecklare



Kent Ek
Personal- och säkerhetschef

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	1	529 337	485 817
Aktiverat arbete för egen räkning		829	1 994
Övriga rörelseintäkter		12 228	9 941
		542 394	**497 752**
Rörelsens kostnader			
Reparations- och underhållskostnader		-62 141	-59 454
Taxebundna kostnader och uppvärmning	2	-98 459	-96 021
Fastighetsskatt		-5 849	-5 063
Övriga externa kostnader	3	-107 105	-113 217
Personalkostnader	4	-61 122	-56 239
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-109 111	-81 679
Övriga rörelsekostnader		-3 063	-14
		-446 856	**-410 887**
Rörelseresultat	**5**	**95 538**	**86 865**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-1 130	31
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	7	7
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 268	12 035
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-30 592	-19 050
		-29 452	**-7 024**
Resultat efter finansiella poster		**66 086**	**79 841**
Bokslutsdispositioner	10	-40	0
Resultat före skatt		**66 046**	**79 841**
Skatt på årets resultat	11	-16 741	-16 234
Årets resultat		**49 305**	**63 607**

BALANSRÄKNING

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	3 365 100	2 661 723
Inventarier, verktyg och installationer	13	9 647	11 588
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	272 137	276 529
		3 646 884	**2 949 840**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15, 16	88 713	74 753
Fordringar hos koncernföretag	17	319 480	23 355
Andelar i intresseföretag	18	0	1 096
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	40	40
Andra långfristiga fordringar	20	640	410
		408 873	**99 654**
Summa anläggningstillgångar		**4 055 757**	**3 049 494**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		1 054	896
Fordringar hos koncernföretag		6 613	480 772
Aktuella skattefordringar		7 008	1 457
Övriga fordringar		1486	1 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	7 855	4 345
		19 019	**489 300**
Kassa och bank		82	52
Summa omsättningstillgångar		**19 101**	**489 352**
Summa tillgångar		**4 074 858**	**3 538 846**

Belopp i tkr

BALANSRÄKNING

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	22, 23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		60 000	60 000
Uppskrivningsfond	24	72 090	73 933
Reservfond		14 425	14 425
		146 515	**148 358**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 341 090	2 261 449
Årets resultat		49 305	63 607
		2 390 395	**2 325 054**
Summa eget kapital		**2 536 910**	**2 473 412**
Avsättningar	25		
Avsättningar för pensioner		145	155
Uppskjuten skatteskuld	26	91 291	82 967
Övriga avsättningar	27	4 244	4 244
Summa avsättningar		**95 680**	**87 366**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	28	1 238 195	804 981
Övriga skulder		6 591	0
Summa långfristiga skulder		**1 244 786**	**804 981**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		52 495	41 095
Skulder till koncernföretag		35 728	89 644
Övriga skulder		73 994	7 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	34 265	34 814
Summa kortfristiga skulder		**197 482**	**173 087**
Summa eget kapital och skulder		**4 074 858**	**3 538 846**

Belopp i kr

TeamEngine E-Signing

INVESTERINGAR (TKR)

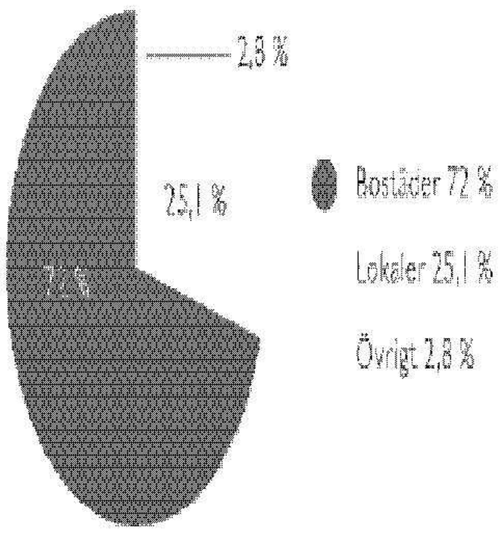
	2024	2023
Nyproduktion	498 328	229 409
Om- och tillbyggnader	20 149	11 496
Underhållsinvesteringar	28 685	52 414
Energiprojekt	16 596	14 695
Myndighetsåtgärder	2 038	2 189
Markförvärv	44 355	0
Andelar i dotterbolag	37 580	49 991
Maskiner och inventarier	4 069	5 154
Summa	**651 800**	**365 348**

I beloppet för investeringar i nyproduktion 2024 ingår 295 mnkr som avser Skebos dotterbolag, främst Getbergets.

HYRESINTÄKTER

	2024		2023	
	mnkr	kr/m²	mnkr	kr/m²
Bostäder bruttо	385	1 388	348	1 267
Avgår vakanser	-7	-7	-3	-10
Avgår rabatter	-2	-7	-3	-11
Bostäder netto	381	1 373	342	1 246
Lokaler	136	1 930	128	1 822
Avgår vakanser	-3	-43	-1	-11
Lokaler netto	133	1 887	127	1 811
Övrigt	15		17	
Summa hyresintäkter	**529**	**1 522**	**486**	**1 408**

HYRESINTÄKTER 2024



Kommentarer till resultatet

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 66,1 mnkr (79,8). Det är 13,7 mnkr lägre än föregående år och ca 22,9 mnkr lägre än budget. Extremvädret under kvartal ett medförde 11 mnkr i extra kostnader för snöröjning, el, värme och efterföljande skador. En upphandlad leverantör för fastighetsskötsel och snöröjning gick i konkurs under året vilket också bidragit till ökade driftkostnader. Nedskrivning av nyproduktionen i Bureå på 12 mnkr gjordes på grund av tillkommande kostnader för markarbeten.

Hyresintäkter

Nettohyresintäkterna uppgick under 2024 till 529 mnkr (486 mnkr), en ökning med 8,8 procent. Hyresintäkter för bostäder har ökat med 37 mnkr jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på den nyproduktion som tillkommit under året i Burträsk, Byske och Bureå, totalet 81 lägenheter. Dotterbolagen Skellefteboställder Frigg 5 AB och Skellefteboställder Balder 11 AB med totalt 252 lägenheter har fusionerats in i Skebo under året vilket medför ökning på 9,7 mnkr. Hyrorna för bostäder höjdes i genomsnitt med 5,35 procent från och med april månad. Vakansgraden för bostäder uppgick till 0,6 procent (0,5 procent) på balansdagen. Vid utgången av året var endast 25 av totalt 5 059 lägenheter vakanta. Hyror för lokaler har ökat med 5,1 mnkr vilket motsvarar 4,0 procent.

Aktiverat arbete för egen räkning

Avser intäkter för intern projektledning för nyproduktion, totalt 0,8 mnkr (2,0).

Övriga rörelseintäkter

Årets övriga intäkter består främst av uthyrning av personal 6,3 mnkr (5,4) och bidrag för trygghetsboenden 3,8 mnkr (3,4).

Reparations- och underhållskostnader

Bolagets ambition är att så långt som möjligt hålla nere driftskostnaderna för att ge utrymme för underhåll, ombyggnationer och finansiering till nyproduktion. Val av material görs alltid ur ett hållbarhetsmässigt perspektiv, både ekologiskt och ekonomiskt. Därigenom finns förutsättningar för en långsiktig värdetillväxt av fastighetskapitalet. Skebo följer redovisningsregelverket K3 med komponentavskrivning vilket medför att större underhållsåtgärder tas upp som en tillgång på fastigheternas bokförda värde och kostnadsförs genom planenliga avskrivningar. Underhållskostnaderna som avser inre ytskikt såsom tapeter, golv, vitvaror och andra mindre åtgärder uppgår till 41,7 mnkr (41,4).

REPARATIONS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2024		2023	
	mnkr	kr/m²	mnkr	kr/m²
Reparation	20	59	18	53
Underhåll	42	120	41	122
Totalt	**62**	**179**	**59**	**175**

Taxebundna kostnader

Renhållningstaxan ökade med 25 procent och VA-taxan steg med 18 procent. Fastigheterna värms i huvudsak upp med fjärrvärme, endast 7 procent av fastighetsbeståndet har eluppvärmning. Den totala energiförbrukningen har minskat med 2,1 procent. Priset på el har varit lägre jämfört med 2023 medan priset på fjärrvärme ökat med 4,5 procent. Leverantör av el och värme är Skellefteå Kraft och avtalet är delvis rörligt.

TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024		2023	
	mnkr	kr/m²	mnkr	kr/m²
Fastighetsel	19	55	22	65
Fjärrvärme	38	109	39	118
Sophantering	18	52	14	42
Vatten	24	69	20	60
Totalt	**99**	**285**	**95**	**280**

TeamEngine Document E-Sign ID: 2F352942-BDB8-4CFB-B1FB-B5D6B9CC96ED. Page 28 of 48.

TeamEngine E-Signing

Fastighetsskatt och fastighetsavgifter

Ingen ny fastighetstaxering för hyreshus under 2024. Fastighetsavgiften för hyreslägenheter 2024 var 1630 kr/lgh (1589 kr/lgh) Nyproducerade hyresbostäder är skattebefriade de första 15 åren.

FASTIGHETSSKATT OCH FASTIGHETSAVGIFTER

	2024		2023	
	mnkr	*kr/m²*	*mnkr*	*kr/m²*
Hyreshus	5,1	15	4,5	18
Småhus	0,7	2	0,6	2
Totalt	**5,8**	**17**	**5,1**	**20**

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader uppgick under året till 107 mnkr (113 mnkr). Köpta tjänster för fastighetsskötsel är den enskilt största posten på 48 mnkr (46 mnkr). Där ingår kostnader för yttre fastighetsskötsel, snöröjning och sandning, kontroll av hissar och ventilation, städning och bevakningskostnader. Snörröjningskostnaden för 2024 uppgick till 13,2 mnkr (15,8). I övriga externa kostnader ingår även hyreskostnaden av moduler för 220 tillfälliga studentbostäder på Campus med 13 mnkr samt bolagets kostnader för datasystem, fordon, försäkringar, konsultkostnader och övrig administration.

Personalkostnader

De totala personalkostnaderna uppgick till 61 mnkr (56). Antalet anställda har ökat från 73 till 79 personer. Genomsnittlig löneökning landade på ca 3,3%. Förstärkning har bland annat gjorts på ekonomiavdelningen och kundtjänst. Fler anställda inom förvaltningen i och med att fastighetsbeståndet växer. Skebo sköter fastighetsförvaltning och administrativ förvaltning åt Skellefteå Industrihus. Detta faktureras regelbundet enligt upprättat avtal. Övriga personalkostnader består av kostnader för uttagsskatt, rekrytering, utbildning och personalvård.

Avskrivningar och nedskrivningar

Skebo följer redovisningsreglerna enligt K3, vilket innebär komponentavskrivning på fastigheterna. Det är en avskrivningsmetod som grundar sig på att olika komponenter i en fastighet särskiljs och skrivs av var för sig utifrån de olika långa nyttjandeperioder som respektive komponent bedöms ha. I år har det resulterat i en avskrivning på i snitt 2,0% (2,0) på byggnaderna. För inventarier, verktyg och installationer är avskrivningsprocenten mellan 20 och 33. I samband med bokslutet har en värdering av varje fastighet i beståndet genomförts. Värderingen medförde en nedskrivning på -12 mnkr av nyproduktionen i Bureå där det blev extra kostnader för markarbeten.

AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

	2024		2023	
	mnkr	*kr/m²*	*mnkr*	*kr/m²*
Avskrivningar	-97	-279	-82	-237
Nedskrivningar	-12	34	-	-
Återföring nedskrivningar	-	-	-	-
Totalt	**-109**	**-314**	**-82**	**-237**

Finansnetto

Skellefteå Kommun borgar för samtliga lån och tar ut en borgensavgift beräknat på lånat kapital. Borgensavgiften uppgår till 0,3 procent (0,25). Varje år görs en oberoende granskning av borgensavgiften för att säkerställa att den är marknadsmässig. Genomsnittlig ränta under året var 3,0 procent (2,4 procent). Räntekostnaderna för långfristiga lån var 30,3 mnkr (18,8) och ränteintäkter för utlåning till dotterbolag var 2,1 mnkr (11,7).

SKULDER OCH FINANSNETTO*

	2024		2023	
	mnkr	*kr/m²*	*mnkr*	*kr/m²*
Räntebärande skulder	1 238	3 530	805	2 364
Finansnetto	-28	-81	-7	-20

**Exklusive realisationsresultat*

Kommentarer till balansräkningen

Fastigheter

Det bokförda värdet för fastigheterna uppgår per den 31 december 2024 till 3 637 mnkr (2 938). I rubriken ingår byggnader, mark, markanläggningar samt pågående ny- och ombyggnationer och tillsammans utgör dessa poster 89 procent av balansomslutningen. Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet är beräknat till 4,9 mdkr (4,1).

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

FASTIGHETSVÄRDE OCH BELÅNING

	2024		2023	
	mnkr	*kr/m²*	*mnkr*	*kr/m²*
Fastigheter	3 637	10 371	2 938	8 630
Räntebärande skulder	1 238	3 530	805	2 364

Lån och skuldsättning

Per den 31 december 2024 uppgick ränteexponeringen, bestående av checkkredit, till 1238 mnkr (805 mnkr). All upplåning sker via Skellefteå Stadshus internbank via koncernkontosystem och är säkerställda via kommunal borgen. Soliditeten är god, ligger på 62 procent och belåningsgraden uppgår endast till 31 procent (26 procent) Definition av belåningsgrad är lån i förhållande till anläggningstillgångarnas bokförda värde.

BELÅNINGSGRAD

	2024	**2023**	**2022**	**2021**
Belåningsgrad fastigheter %	31 %	30 %	23 %	5 %

TeamEngine Document E-Sign ID: 2F352842-BDB8-4CFB-B1FB-B5D6B9CC96ED. Page 29 of 48.



Affärsutvecklare Staffan Hansson vid bygget Sörbyn i Köge.



KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	95 538	86 865
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.:		
• *Avskrivningar och nedskrivningar*	109 114	81 879
• *Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar*	2 965	3 007
• *Förändring av avsättningar*	-10	2 289
• *Återförda nedskrivningar*	0	-3 001
Erhållen ränta	2 268	12 035
Erlagd ränta	-30 592	-19 030
Erhållna utdelningar	6 102	2
Justering köpeskilling	-26	-31
Betald inkomstskatt	-12 156	119
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**173 203**	**164 134**
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	59 932	66 306
Förändring rörelseskulder	23 323	19 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**209 812**	**147 196**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-318 081	-315 357
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	98	281
Förvärv av andelar i koncernföretag	-37 581	-49 991
Avyttring andelar i koncernföretag	119	0
Övertagande av likvida medel vid fusion	1 882	0
Förändring övr finansiella anläggningstillgångar	230	-59
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-354 293**	**-365 123**
Finansieringsverksamheten		
Utlåning till dotterföretag	-296 125	-23 355
Lämnade koncernbidrag	-40	0
Förändring långfristiga skulder	22 127	
Upplåning från moderföretag	418 549	241 324
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**144 511**	**217 969**
Årets kassaflöde	30	42
Likvida medel vid årets början	52	10
Likvida medel vid årets slut	**82**	**52**
Beviljad koncernlimit	1 500 000	1 200 000

Belopp i tkr

TeamEngine Document E-Sign ID: 2F352942-BDB8-4CFB-B1FB-B5D6B8CC96ED. Page 31 of 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

Räkenskapssammandrag, mkr

	2024	2023	2022	2021	2020
Resultaträkning					
Hyresintäkter netto	529	486	429	406	472
Övriga intäkter	13	12	20	15	15
Rep- och underhållskostnader	-62	-60	-49	-49	-54
Taxebundna fastighetskostnader	-99	-95	-87	-84	-93
Fastighetsskatt	-6	-5	-7	-7	-7
Övriga driftkostnader	-107	-113	-93	-74	-61
Personalkostnader	-61	-56	-48	-43	-42
Avskrivningar och nedskrivningar	-109	-82	-78	-87	-19
Övriga förvaltningskostnader	-3	-	-1	-140	-
Finansnetto	-29	-7	16	885	-17
Resultat efter finansiella poster	**66**	**80**	**107**	**822**	**194**
Balansräkning					
Fastigheter	3 637	2 938	2 705	2 536	2 961
Övriga anläggningstillgångar	419	111	450	39	14
Omsättningstillgångar	19	490	22	31	16
Summa tillgångar	**4 075**	**3 539**	**3 177**	**2 606**	**3 024**
Eget kapital	2 527	2 473	2 410	2 321	1 480
Avsättningar	96	88	80	76	101
Långfristiga skulder	1 245	805	564	118	1 331
Kortfristiga skulder	197	173	123	91	112
Summa eget kapital och skulder	**4 075**	**3 539**	**3 177**	**2 606**	**3 024**
FASTIGHETER (inkl dotterbolag)					
Lägenheter, st	5 059	4 811	4 578	4 312	5 327
Lägenheter, yta kvm	288 577	274 687	264 129	252 761	322 338
Lokaler, st	211	201	198	201	223
Lokaler, yta kvm	71 398	70 360	71 774	72 755	78 961
Totalyta	**359 975**	**345 047**	**335 903**	**325 516**	**401 294**

Definitioner

1. Andel lägenheter som varit uthyrda under året

2. Antal vakanta lägenheter per 31/12

3. Andel lokaler som varit uthyrda under året.

4. Hyresförändringen för bostäder

5. Räntan som i genomsnitt belöper på företagets långfristiga skulder exkl borgensavgift

6. Räkenskapsresultatet + finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader

7. Investeringar i materiella tillgångar samt förvärv av dotterföretag

8. Fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheterna på balansdagen

9. Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital

FLERÅRSÖVERSIKT

NYCKELTAL FÖRVALTNING/ FINANSIERING

	2024	2023	2022	2021	2020
1. Vakansgrad, bostäder, %	0,6	0,5	0,2	0,75	1,2
2. Vakanta lägenheter, antal	25	23	55	27	51
3. Vakansgrad, lokaler, %	6,1	5,2	3,7	6,5	5,7
4. Hyresförändring i %	5,35	4,15	2,35	1,015	2,446
5. Genomsnittlig ränta, brutto, %	3,0	2,4	1,9	1,1	1,3
6. Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	5,2	12	182	11,5
7. Investeringar, mnkr	652	365	274	229	65
8. Belåningsgrad, %	37	30	23	5	15
9. Soliditet, %	62,5	69,9	75,8	89,0	48,9
10. Medelantalet anställda	79	73	67	59	52
11. Sjukfrånvaro %	3,5	3,0	3,6	2,2	2,7

FLERÅRSÖVERSIKT KR/KVM

Belopp kr/kvm	2021	2023	2022	2021	2020
Resultaträkning					
Hyresintäkter netto	1 522	1 427	1 316	1 116	1 184
Övriga intäkter	38	35	60	47	38
Rep och underhållskostnader	179	175	150	135	136
Taxebundna fastighetskostnader	-283	-279	-266	-230	-234
Fastighetsskatt	-17	-15	-20	-19	-17
Övriga driftkostnader	308	333	271	203	-153
Personalkostnader	-176	-165	-149	-117	-105
Av- och nedskrivningar	314	240	239	244	49
Övriga förvaltningskostnader	-9	-0	-2	-385	-
Finansnetto	-85	-21	46	2 437	-43
Resultat efter finansiella poster	**190**	**234**	**327**	**2 262**	**486**
Balansräkning kr/kvm					
Fastigheter	10 456	8 630	8 295	6 978	7 456
Övriga anläggningstillgångar	1 203	327	1 383	108	35
Omsättningstillgångar	55	1 437	66	86	116
Summa tillgångar	**11 714**	**10 394**	**9 744**	**7 172**	**7 587**
Eget kapital	7 293	7 265	7 390	6 386	3 713
Avsättningar	275	257	246	209	254
Långfristiga skulder	3 578	2 364	1 729	325	3 339
Kortfristiga skulder	568	508	379	251	280
Summa eget kapital och skulder	**11 714**	**10 394**	**9 744**	**7 172**	**7 587**

TeamEngine Document E-Sign ID: 2F352942-BDB8-4CFB-B1FB-B5D6B9CC98ED. Page 33 of 48.

TeamEngine E-Signing

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkterna periodiseras linjärt i enlighet med hyresavtal vilket medför att endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Vid förtidslösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen utöver det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknas då inlösenbeloppet resultatsförs i sin helhet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar eller tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stommar	80–100 år
Fasader, yttertak, fönster	20–80 år
Hissar, ledningsutrymmen	30–50 år
Övrigt:	10–40 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har regleras eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag och intresseföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

TeamEngine Document E-Sign ID: 2F352942-BDB8-4CFB-B1FB-B5D8B9CC98ED. Page 34 of 48.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Skellefteå Stadshus AB, org nr 556094-5064, med säte i Skellefteå. Skellefteå Stadshus AB ägs utav Skellefteå kommun.

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Skellefteå Stadshus AB, organisationsnummer 556094-5064 med säte i Skellefteå upprättar koncernredovisning.

Kassaflödesanalys

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

Uppskattningar och bedömningar

Utöver vad som framgår i not 12 om värdering av fastigheter har det inte skett några uppskattningar och bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i årsredovisningen.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Bostäder	385 493	349 685
Outhyrt	-2 020	-2 825
Underhållsrabatter	-1 962	-1 954
Övriga rabatter	-570	-614
	380 941	**344 292**
Lokaler	135 858	130 033
Outhyrt	-2 777	-2 009
Övriga rabatter	0	0
	133 081	**128 024**
Garage och p-platser	18 844	15 207
Outhyrt	-2 892	-1 350
Övriga rabatter	-637	-356
	15 315	**13 501**

Not 2 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2024	2023
Vatten	23 773	20 361
Sophantering	17 561	14 136
Fastighetsel	18 977	21 793
Uppvärmning	38 148	38 531
	98 459	**95 021**

Not 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	10	210
Övriga tjänster	163	142
	173	**352**
PWC		
Revisionsuppdrag	258	0
Övriga tjänster	95	0
	353	**0**

	2024	2023
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	60	84
	60	**84**

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	38	33
Män	41	40
	79	**73**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 066	1 898
Övriga anställda	36 798	33 400
	38 864	**35 298**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	384	328
Pensionskostnader för övriga anställda	2 742	2 458
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	13 644	12 447
	16 770	**15 233**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**55 634**	**50 531**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	44 %	44 %
Andel män i styrelsen	56 %	56 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

Avtal om avgångsvederlag

Vid uppsägning av vd från bolagets sida utgår ett avgångsvederlag motsvarande en årslön. Vid egen uppsägning gäller motsvarande villkor för vd som för övrig personal. Vd omfattas, liksom övriga anställda, av pensions- och försäkringsavtalet ITP. Utestående förpliktelser till styrelsen föreligger ej.

TeamEngine Document E-Sign ID: 2F352842-BDB8-4CFB-B1FB-B5D8B9CC98ED. Page 36 of 48.

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	42,66 %	45,64 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	34,97 %	38,95 %

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Erhållna utdelningar	6 100	0
Resultat vid avyttringar	-7 230	-31
	-1 130	**-31**

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Erhållna utdelningar	2	2
Resultat vid avyttringar	0	0
	2	**2**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	2 115	11 738
Övriga ränteintäkter	153	297
	2 268	**12 035**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-30 467	-19 028
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-125	-2
	-30 592	**-19 030**

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	0	18 050
Lämnade koncernbidrag	-40	-18 050
	-40	**0**

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-7 971	-11 322
Justering avseende tidigare år	34	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-8 804	-4 912
Total aktuell skatt	**-16 741**	**-16 234**

Avstämning av aktuell skatt

	2024 Procent	2024 Belopp	2023 Procent	2023 Belopp
Redovisat resultat före skatt		66 046		79 839
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	13 605	20,6	16 447
Ej avdragsgilla kostnader	1,33	-881	0,98	-780
Återförd reservering	0,00	0	0,55	442
Återlagda nedskrivningar	0,000	0	-0,77	618
Årets nedskrivningar	3,74	-2 472	0,00	0
Försäljning aktier i dotterbolag	2,26	-1 489	0,01	-6
Utdelning	-1,90	1 257	0,00	0
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på byggnader	-0,22	143	2,55	-2 036
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig investering på byggnad	3,10	-2 049	-8,63	6 887
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig försäljning av fastigheter	-16,85	11 126	0,00	0
Redovisad aktuell skatt	**12,07**	**-7 971**	**14,18**	**-11 322**

Not 12 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 856 147	3 533 877
Inköp	62 245	1 987
Anskaffning genom fusion	502 267	0
Försäljningar/utrangeringar	-7 586	-7 179
Erhållna bidrag	-14 803	0
Omklassificeringar	270 962	327 462
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 669 232**	**3 856 147**
Ingående avskrivningar	-1 200 771	-1 122 504
Försäljningar/utrangeringar	4 523	3 606
Från fusion	-8 108	
Omklassificeringar		0
Årets avskrivningar	-91 104	-76 873
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 295 460**	**-1 200 771**
Ingående uppskrivningar	122 505	122 505
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**122 505**	**122 505**
Ingående nedskrivningar	116 158	119 751
Försäljningar/utrangeringar	0	3 593
Från fusion	3 019	
Årets nedskrivningar	-17 000	0
Återförda nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-131 177**	**-116 158**
Utgående redovisat värde	**3 365 100**	**2 661 723**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	3 365 100	2 661 723
Verkligt värde	4 887 801	4 295 257

Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen med avkastningsvärden som indikerar ett marknadsvärde. Kassaflödesteorin används vid marknadsvärderingen. Modellen bygger på varje fastighets kassaflöde och använder utgående hyror och beräknat hyresbortfall, normaliserade drift- och underhållskostnader samt verklig fastighetsskatt. Utöver det beräknade marknadsvärdet finns obebyggd mark till ett anskaffningsvärde på 65,3 mnkr.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 697	40 110
Inköp	4 069	5 154
Försäljningar/utrangeringar	-842	-1 567
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**46 924**	**43 697**
Ingående avskrivningar	-19 609	-15 860
Försäljningar/utrangeringar	842	1 257
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-6 010	-5 006
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-24 777**	**-19 609**
Ingående nedskrivningar	-12 500	-12 500
Årets nedskrivningar	0	0
Summa nedskrivningar	**-12 500**	**-12 500**
Utgående redovisat värde	**9 647**	**11 588**

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2024-12-31	2023-12-13
Ingående upplagda kostnader	276 529	295 779
Under året nedlagda kostnader	266 570	308 216
Under året genomförda omfördelningar	-270 962	-327 467
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**272 137**	**276 529**
Utgående redovisat värde	**272 137**	**276 529**

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-13
Ingående anskaffningsvärden	74 753	24 762
Årets inköp	17 580	49 991
Aktieägartillskott	28 000	0
Omklassificeringar	1 097	0
Fusion	-17 393	0
Årets försäljningar	-7 324	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**88 713**	**74 753**
Utgående redovisat värde	**88 713**	**74 753**

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Skellefteåbostäder Parkering AB	100 %	100 %	500	50
Skellefteå Holding Kapella AB	100 %	100 %	25 000	25
Skellefteåbostäder Holding AB	100 %	100 %	25 000	5 716
Skellefteåbostäder Getberget AB	100 %	100 %	250	10 436
Skellefteåbostäder Anderstorp AB	100 %	100 %	250	69 961
Byggrätt Norr AB	100 %	100%	500	2 525
SUMMA				**88 713**

	Org.nr	**Säte**	**Eget kapital**	**Resultat**
Skellefteåbostäder Parkering AB	556966-5648	Skellefteå	2 016	733
Skellefteå Holding Kapella AB	559310-4154	Skellefteå	59	2
Skellefteåbostäder Holding AB	559481-7586	Skellefteå	18	37
Skellefteåbostäder Getberget AB	559252-2097	Skellefteå	1 058	108
Skellefteåbostäder Anderstorp AB	559454-7105	Skellefteå	20 185	160
Byggrätt Norr AB	559267-4859	Skellefteå	2 494	15

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 355	412 902
Tillkommande fordringar	316 125	23 355
Amorteringar, avgående fordringar	0	0
Omklassificering långfristig fordran till kortfristig	0	-412 902
Aktieägartillskott	-20 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**319 480**	**23 355**
Utgående redovisat värde	**319 480**	**23 355**

Not 18 Andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 096	1 096
Inköp	0	0
Omklassificering till andelar i koncernföretag	-1 096	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**1 096**
Utgående redovisat värde	**0**	**1 096**

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Försäljningar/utrangeringar	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40**	**40**
Utgående redovisat värde	**40**	**40**

TeamEngine Document E-Sign ID: 2F352942-BDB8-4CFB-B1FB-B5D6B9CC96ED. Page 37 of 48.

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	410	351
Tillkommande fordringar	230	59
Avgående fordringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**640**	**410**
Utgående redovisat värde	**640**	**410**

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	131	69
Förutbetalda försäkringspremier	5 096	2 692
Förutbetalda kostnader kabel-tv och bredband	790	789
Programlicenser	856	630
Övriga förutbetalda kostnader	651	37
Upplupen intäkt	331	178
	7 855	**4 345**

Not 22 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 23 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	2 341 090	2 261 447
erhållet aktieägartillskott	0	0
årets vinst	49 305	63 607
	2 390 395	**2 325 054**
Disponeras så att i ny räkning överföres	**2 390 395**	**2 325 054**

Not 24 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	73 933	77 184
Årets försäljningar	0	0
Återföring av uppskrivna tillgångar	-1 843	-3 251
Belopp vid årets utgång	**72 090**	**73 933**

Not 25 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Avsättningar enligt tryggandelagen, KPA pensioner	145	155
	145	**155**

Not 26 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	91 291	82 967
Belopp vid årets utgång	**91 291**	**82 967**

Not 27 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Avsättning för bortforsling av moduler	4 244	4 244
Belopp vid årets utgång	**4 244**	**4 244**

Not 28 Skulder till koncernföretag

Bolagets långfristiga upplåning sker via en koncerngemensam kredit hos Skellefteå Stadshus AB. Denna kredit består för respektive koncernföretag av en kontokredit som fastställes årsvis eller vid behov. Skellefteå Stadshus AB garanterar koncernens kapitalförsörjning. Förfallotidpunkter för långfristig upplåning redovisas gemensamt för samtliga koncernföretag eftersom enskild kapitalanskaffning för respektive bolag ej går att identifiera.

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernkontots förfallostruktur (kapitalbindningen)		
Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen	20 %	18 %
Förfallotidpunkt 1-5 från balansdagen	74 %	70 %
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	6 %	12 %
	100 %	**100 %**

Skebo har en outnyttjad kreditlimit på 777 mnkr (395 mnkr)

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	4 100	3 803
Upplupna sociala avgifter	1 288	1 195
Förutbetalda hyresintäkter	25 689	26 242
Övriga upplupna kostnader	3 188	3 574
	34 265	**34 814**

Not 30 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastigo garantibelopp	755	687
	755	**687**

SKEBO 2024

Skellefteå 2025-02-27

Harriet Classon
Ordförande

Kjell Bergmark

Ulrika Larsson

Ludwig Eriksson

Börje Lindh

Gunnar Fransson

Agneta Marklund

Andreas Boman

Elisabeth Lundqvist

Helena Markgren
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Håkan Jonsson
Auktoriserad revisor

TeamEngine E-Signing

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skelleftebostäder AB, org.nr 556060-4810

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skelleftebostäder AB för år 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 21-39 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skelleftebostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Skelleftebostäder AB.

Grund för uttalanden

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

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 februari 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen

Den andra informationen består av VD har ordet, sammanfattning och nyckeltal, året i korthet, verksamhetsberättelse samt sammanställning av fastigheter och återfinns på sidorna 3-14, 18-20 samt 42-46. Det är styrelsen och verkställande direktör som har ansvaret för den andra informationen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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 Skelleftebostäder AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skelleftebostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

TeamEngine Document E-Sign ID: 2F352942-BDB8-4CFB-B1FB-B5D8B9CC98ED. Page 40 of 48.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 15-19 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Det innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Jonsson
Auktoriserad revisor

TeamEngine E-Signing

SAMMANSTÄLLNING AV FASTIGHETER

Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde-minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Taxvärde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
CENTRALORTEN														
1	Oden 9	1956	32 424 759	31 874 759	-17 296 505	14 578 254	550 000	15 128 254	32 513	26	12	1 656	2 151	3 807
2	Heimdall 14	1961	17 297 535	17 111 535	-4 210 002	12 901 533	186 000	13 087 533	31 365	45	2	2 596	126	2 722
3	Frigg 5	2022	417 020 636	399 265 936	-14 848 207	384 417 729	17 754 700	402 172 429	227 524	198	3	8 906	333	9 239
4	Fältskären 1	1973	28 637 980	28 512 980	-13 668 215	14 844 765	125 000	14 969 765	59 652	78	-	5 341	-	5 341
5	Läkaren 2	1967	10 244 849	10 133 139	-3 296 956	6 836 183	111 710	6 947 893	23 800	33	-	2 240	-	2 240
6	Läkaren 1	1961	43 556 226	43 286 226	-15 150 930	28 135 296	270 000	28 405 296	64 191	104	5	5 808	318	6 126
7	Häggglund 25	1950	22 302 685	22 258 685	-8 432 201	13 826 484	44 000	13 870 484	30 301	45	2	2 615	205	2 820
8	Musselmonen 3	1952	32 524 000	32 205 985	-11 144 254	21 061 731	118 015	21 179 746	46 028	60	2	4 440	136	4 576
9	Lerbäck 24	1989	8 332 329	8 267 160	-4 174 028	4 093 132	65 169	4 158 301	11 106	12	-	900	-	900
10	Ask 12	1989	8 311 741	8 246 910	-4 166 552	4 080 358	64 831	4 145 189	11 196	12	-	944	-	944
11	Uranus 9	1991	6 414 630	6 006 630	-2 978 796	3 027 834	408 000	3 435 834	8 779	12	-	838	-	838
12	Oden 9, "Odenskrapan"	2016	90 394 170	90 394 170	-12 452 954	77 941 216	0	77 941 216	66 783	43	-	2 988	-	2 988
13	Heimdall 14, Hofgränd	2016	83 193 766	79 673 766	-11 720 437	67 953 329	3 520 000	71 463 329	59 727	31	1	2 444	142	2 586
16	Balder 11	2023	86 021 802	79 555 827	2 120 041	77 435 786	6 465 975	83 901 761	49 019	53		2 037		2 037
80	Sylttunnan 2 *		10 160 000	0	0	0	10 160 000	10 160 000	-	-	-	-	-	-
101	Bygget 1	1993	154 554 076	150 977 466	67 692 852	83 284 614	3 576 610	86 861 224	162 650	174	3	11 867	245	12 112
102	Eriksbo 2	1995	210 673 867	232 228 607	-110 063 752	122 164 855	8 445 260	130 610 115	198 600	191	17	11 712	5 806	17 518
103	Bygget 3	2011	15 974 496	15 113 571	-3 933 821	11 179 750	860 925	11 990 675	-	12	1	429	312	741
106	Gråtlan 1	2017	17 587 168	16 516 738	-3 519 120	12 997 618	1 070 430	14 068 048	-	6	1	234	224	458
107	Fältspaten 3	2017	19 362 548	17 242 320	-3 694 234	13 548 086	2 120 228	15 668 314	-	-	1	-	558	558
111	Lövsångaren 7	1994-98	24 745 259	23 881 959	-10 455 919	13 426 040	863 300	14 289 340	25 945	34	2	2 094	200	2 294
112	Stegen 2, Stegen 3	1993, 2008	13 685 050	13 234 130	-5 946 776	7 287 354	448 920	7 736 274	-	7	4	264	398	662
113,61	Dammluckan 22, Hjulet 1	1991	11 237 909	10 987 909	-5 401 615	5 586 294	250 000	5 836 294	12 911	16		1 271	-	1 271
115	Orkestern 7	2023	170 143 825	170 143 825	-4 570 424	165 573 401	0	165 573 401	78 000	114	-	5 220	-	5 220
117	Orkestern 7	1970, 1990	75 130 155	74 241 475	-33 212 886	41 028 589	888 680	41 917 269	-	86	14	4 393	5 236	9 628
119	Björkebo 2	1991	20 240 481	19 240 481	-8 831 627	10 408 854	1 000 000	11 408 854	18 598	20	-	1 704	-	1 704
121	Fiolen 2	1979	923 800	896 800	-444 331	452 469	27 000	479 469	-	6	-	290	-	290
122	Nyckelpigan 2	2013	72 920 980	71 420 980	-18 554 118	52 866 862	1 500 000	54 366 862	-	60	1	1 926	2 774	4 700
123	Rödhaken 1	1988	8 307 333	7 665 133	-3 801 010	3 864 123	642 200	4 506 323	13 524	16	-	1 348	-	1 348
124	Fiolen 14	1990	5 902 887	5 282 887	-2 153 956	3 128 931	620 000	3 748 931	7 383	6	-	642	-	642
125	Strängen 1	1992	6 078 693	5 678 693	-2 326 098	3 352 595	400 000	3 752 595	15 356	8	-	856	-	856
126	Duvan 12	1991	24 081 869	23 394 189	-11 411 322	11 982 867	687 680	12 670 547	24 927	73	-	1 745	-	1 745
127	Advokaten 6	1995	64 694 285	63 289 785	-27 980 822	35 308 963	1 404 500	36 713 463	-	70	1	2 735	1 447	4 182
129	Sländen 5	2010	15 862 089	15 048 637	-4 078 479	10 970 158	813 452	11 783 610	-	15	1	562	395	957

TeamEngine Document E-Sign ID: 2F352942-BDB8-4CFB-B1FB-B5D8B9CC98ED. Page 42 of 48.

SKEBO 2024

Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde-minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
151	Plundran 11	1971	13 228 325	7 100 000	-3 057 982	4 042 018	6 128 325	10 170 343	6 832	6	-	563	-	563
152	Medien 1		6 271 034	0	0	0	6 271 034	6 271 034	-	-	-	-	-	-
153	Nipan 17, etapp 4		2 165 292	0	0	0	2 165 292	2 165 292	-	-	-	-	-	-
155	Rådhaken 5	2014	27 555 708	26 541 708	-5 599 200	20 942 508	1 014 000	21 956 508	-	14	1	558	357	915
156	Rådhaken 6	2016	19 864 456	17 345 591	-4 098 795	13 246 796	1 718 865	14 965 661	-	7	1	259	282	541
157	Nipan 17, "Nipan etapp 1"	2018	63 374 440	60 874 440	-7 907 862	52 966 578	2 500 000	55 466 578	51 000	52	-	1 835	-	1 835
158	Nipan 17, "Nipan etapp 2"	2022	99 912 950	87 153 268	-3 547 684	83 605 584	12 759 682	96 365 266	74 200	74	-	2 658	-	2 658
159	Nipan 17, "Nipan etapp 3"		19 342 513	0	0	0	19 342 513	19 342 513	9 851	3		483		483
160	Brahe 28	1978	17 920 155	17 685 155	6 591 745	11 093 410	235 000	11 328 410	29 355	45	2	2 404	148	2 552
163	Kaplanen 2	1970	7 864 160	7 791 160	-2 017 474	5 773 686	73 000	5 846 686	10 511	24	1	1 094	45	1 139
164	Götа 1, 2, 12, Skandia 1	1970	9 305 732	8 728 283	-3 729 443	4 998 840	577 449	5 576 289	21 564	24	2	1 869	109	1 978
166	Götа 8	1989	1 488 532	1 255 257	-2 267 904	1 987 353	233 275	2 220 628	5 478	4	-	484	-	484
167	Björnen 19	1962	2 475 549	1 979 459	-782 159	1 197 300	496 090	1 693 390	9 709	12	1	893	40	933
168	Björnen 19	1959	12 702 198	11 666 218	-2 598 940	9 067 278	535 980	9 613 258	10 938	11	1	963	91	1 054
169	Ulleruv 5	1964	3 624 047	3 140 682	-1 030 459	2 110 178	483 350	2 593 478	6 558	11	-	616	-	616
170	Tor 3	1981	102 937 867	101 937 867	-31 034 933	70 902 934	1 000 000	71 902 934	37 600	88	2	4 189	1 778	5 967
172	Tärnan 18	1966	3 132 537	3 096 537	-1 471 890	1 624 647	36 000	1 660 647	8 922	16	1	909	60	967
173	Brunnsgården 9	1957	2 056 907	2 037 907	-850 533	1 187 374	19 000	1 206 374	7 703	9	1	697	122	819
174	Dammluckan 24	1994	7 303 770	7 180 690	-3 213 201	3 967 489	123 080	4 090 569	-	10	2	452	264	716
175	Strömsör 2	1910	2 764 484	2 638 724	-1 620 027	1 018 697	125 760	1 144 457	4 876	4		498		498
176	Höken 8	1985	91 581 754	89 719 754	-35 068 331	54 651 423	2 262 000	56 913 423	81 514	66	2	3 920	2 046	5 966
177	Mjölnaren 3	1986	44 108 600	42 925 350	-18 583 655	24 341 695	1 183 250	25 524 945	-	51	1	2 550	1 483	4 033
178	Måsen 20	1987	81 989 364	80 107 149	-33 551 123	46 856 026	1 582 215	48 438 241	77 171	68	3	4 758	555	5 313
179	Heimdall 14, vårdcentral o bråhuskvarteret	1960	70 358 946	64 803 683	-12 018 605	52 785 078	5 555 263	58 340 341	18 800	22	11	1 676	3 801	5 477
180	Tor 3	1986	48 657 187	45 502 977	-19 001 354	26 501 623	3 164 210	29 665 833	67 340	73	1	5 259	95	5 354
181	Svalan 5 (Strömsör)	2020	186 464 130	178 424 396	-14 950 868	163 473 528	8 039 734	171 513 262	158 800	118	-	6 175	-	6 175
182	Örnen 18	1970,1991	18 035 083	17 167 446	-8 313 769	8 853 677	867 637	9 721 314	18 320	39	-	1 427	-	1 427
183	Pantern 10	1993	83 066 669	81 472 569	-29 779 758	51 672 811	1 594 100	53 266 911	56 851	65	1	3 441	118	3 559
184	Lärkan 11	1991	100 896 160	89 288 650	-33 414 797	55 873 853	11 607 510	67 481 363	102 213	96	6	6 861	685	7 545
188	Junibacken 66	1988	581 594	527 252	-285 843	243 409	54 342	297 751	2 270	1	-	101	-	101
196	Heimdall 12	1965	29 288 088	28 088 088	-7 325 825	20 762 263	1 200 000	21 962 263	23 964	21	1	1 302	303	1 605
BERGSBYN														
230	Guldäkern 16, Kimäkern 1	1991	17 938 819	16 452 419	-9 314 547	7 137 872	1 486 400	8 624 272	27 260	32	-	2 632	-	2 632
240	Barnhemmet 10	2013	26 076 824	25 276 824	-6 861 570	18 415 254	800 000	19 215 254	-	12	1	469	336	805

Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde-minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Taxvärde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
URSVIKEN														
21	Pumpen 1	1993	11 222 374	11 072 374	-5 335 396	5 736 978	150 000	5 886 978	-	1	1	49	771	820
22	Tullaren 7	1995	5 906 770	5 695 370	-2 704 022	2 991 348	211 400	3 202 748	2 422	4	1	239	237	476
23	Kolvstången 2	2007	7 730 343	7 202 124	-2 578 836	4 623 288	530 219	5 153 507	-	6	1	188	129	317
24	Ventilen 2, Cylindern 3, Kamratskapet 3	1991	32 792 712	32 164 872	-15 761 651	16 403 221	627 840	17 031 061	17 137	40	-	2 938	-	2 938
25	Kumminet 1	2006	7 808 696	7 562 995	-2 708 020	4 854 975	245 701	5 100 676	-	5	1	156	152	309
26	Pepparv 6	1993	4 360 370	4 087 495	-2 029 808	2 057 692	272 875	2 330 567	-	4	1	116	225	341
27	Trivseln 14	1982,86,89	63 216 259	62 537 134	-21 995 318	40 541 816	679 125	41 220 941	21 232	85	1	5 691	1 047	6 738
28	Tullaren 13	1950, 1982	14 191 507	14 350 757	-5 823 717	8 527 040	83 750	8 610 790	11 195	28	1	2 114	150	2 264
29	Stövaren 11	1990	4 997 805	4 731 805	-2 341 022	2 390 783	266 000	2 656 783	6 520	12	-	1 120	-	1 120
SKELLEFTEHAMN														
41	Rocklaren 3	1987	12 286 868	11 791 828	-5 198 465	6 593 363	495 040	7 088 393	7 863	21	-	1 845	-	1 845
42	Svealborg 8	1973	17 130 101	16 986 208	-6 942 161	10 044 044	143 896	10 187 940	20 831	81	-	5 220	-	5 220
43	Kajutan 2	1965	1 898 024	1 898 024	-70 410	1 827 614	0	1 827 614	3 527	16	1	935	56	991
44	Flamugnen 11	1978, 2019	51 567 878	53 567 878	-15 488 025	38 079 853	1 000 000	39 079 853	-	50	4	2 012	2 106	4 118
45	Krossen 4	1977	18 698 662	17 980 962	-7 793 099	10 187 863	717 700	10 905 563	15 020	57	4	3 327	675	4 002
46	Riggen 4	2010	15 804 680	13 402 443	-4 317 546	9 084 897	402 237	9 487 134	-	12	1	385	288	673
KÅGE														
310	Storkåge 79:1	2007	111 566 043	111 456 043	-4 633 240	106 822 773	110 000	106 932 773	32 139	70	-	3 515	-	3 515
311	Storkåge 29:1	1960	1 048 441	1 014 441	-410 059	604 382	34 000	638 382	969	4	-	244	-	244
312	Storkåge 4:83	1981	81 359 117	79 968 917	26 547 297	53 421 620	1 390 200	54 811 820		59	5	2 441	3 642	6 083
320	Storkåge 4:14	1974	7 230 836	7 135 836	-1 928 764	5 207 072	95 000	5 302 072	7 222	28	-	1 718	-	1 718
322	Storkåge 14:19	1991	91 496 219	88 716 419	-40 006 136	48 710 315	2 779 800	51 490 115	51 980	109	4	7 590	41	7 631
323	Storkåge 741261, 262 *		27 360 350	0	0	0	27 360 350	27 360 350	-	-	-	-	-	-
325	Storkåge 74:1	2015	31 104 395	30 046 475	-6 298 709	23 747 766	1 057 920	24 805 686	-	12	1	432	365	797
330	Storkåge 96:4	1965	3 383 577	3 366 577	-885 582	2 482 995	17 000	2 499 995	1 767	7	1	442	69	511
BOLIDEN														
430	Bjurliden 1:473	1967	5 142 203	5 000 203	-3 355 145	1 645 058	142 000	1 787 058	2 718	28	1	1 798	42	1 840
440	Bjurliden 1:473	1971	8 372 315	8 251 315	-3 671 715	4 579 600	121 000	4 700 600	3 861	36	-	2 544	-	2 544
451	Bjurliden 1:490, 1:491	1930,60,70	12 755 592	12 259 592	-6 900 977	5 358 615	496 000	5 854 615	3 965	44	-	3 204	-	3 204
452	Bjurliden 1:486	1930,61,87	1 994 610	1 913 910	-1 115 902	798 008	80 700	878 708	760	8	-	448	-	448
453	Bjurliden 1:521	1989	5 892 982	5 387 482	-3 483 997	1 903 485	505 500	2 408 985	2 157	20	-	1 296	-	1 296
460	Bjurliden 1:487	1972	10 480 951	10 308 951	-6 102 843	4 206 108	172 000	4 378 108	5 488	50	1	3 586	56	3 642
470	Bjurliden 1:488	1960	6 262 925	6 210 925	-3 285 765	2 925 160	52 000	2 977 160	2 146	26	-	1 701	-	1 701
479	Bjurliden 1:568	1991	4 564 017	4 235 057	-2 679 983	1 555 074	328 960	1 884 034	1 921	12	-	948	-	948
480	Bjurliden 1:568	1965	921 126	898 126	-504 631	393 495	23 000	416 495	339	4	-	238	-	238
481	Bjurliden 1:418	1938	2 495 286	2 456 286	-679 021	1 777 265	39 000	1 816 265	377	6	-	282	-	282

SKEBO 2024

Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde-minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
485	Bjurliden 1:473	1982	63 516 918	62 595 468	-25 591 456	37 004 012	921 450	37 925 462	-	56	6	2 541	3 557	6 098
BUREÅ														
510	Bureå 1:15	1973	9 455 943	9 254 943	-3 930 346	5 324 597	201 000	5 525 597	12 170	60	-	3 560	-	3 560
511	Bureå 29:2	1967	3 249 662	3 154 662	-2 035 183	1 119 479	95 000	1 214 479	2 342	12	-	709	-	709
512	Bureå 29:3	1965	952 135	950 135	-468 996	481 139	12 000	493 139	2 140	12	1	636	47	683
513	Bureå 66:10, Älvsborg 1:1	1990	22 499 387	21 785 316	-11 601 207	10 184 109	714 071	10 898 180	10 037	36	-	2 439	-	2 439
520	Bureå 7:88	1978	28 362 451	28 774 451	-8 061 357	20 713 094	588 000	21 301 094	21 479	71	-	5 491	-	5 491
530	Bureå 35:1	1960	3 451 021	3 413 021	-736 997	2 676 024	38 000	2 714 024	1 466	8	-	432	-	432
540	Bureå 40:1	1987	16 667 265	16 163 536	-8 206 373	7 957 163	498 729	8 455 892	5 407	23	1	1 226	68	1 294
541	Bureå 29:3	1986	16 616 226	16 018 251	-8 181 333	7 836 918	597 975	8 434 893	8 134	20	3	1 019	861	1 880
542	Bureå 40:1	1994	6 513 239	6 282 379	-3 126 855	3 155 524	230 860	3 386 384	-	12	1	388	272	660
543	Bureå 40:1	1996	34 154 493	33 154 493	-15 261 554	17 892 939	1 000 000	18 892 939	-	33	3	901	2626	3 527
544	Bureå 40:1	2024	82 176 522	82 176 522	181 342	82 292 180	0	82 292 180		40		2 358		2 358
560	Bureå 40:1	1972	127 246	122 246	-108 009	14 237	5 000	19 237	2 240	10	-	445	-	445
BYSKE														
620	Byske 84:7	1963	7 777 444	7 723 444	3 301 714	4 419 730	56 000	4 475 730	4 754	28	6	1 401	227	1 631
621	Byske 81:10	1996	79 774 043	78 860 043	-36 387 625	42 472 418	914 000	43 386 418	-	54	6	1 507	4 789	6 296
630	Byske 86:1, 86:2	1966	7 441 333	7 368 333	2 706 773	4 659 560	73 000	4 732 560	5 167	30		1 664		1 664
631	Byske 83:1	1992	89 230 099	87 539 419	32 275 983	55 263 436	1 690 680	56 954 116	23 116	96	-	5 916	-	5 916
632	Byske 81:34	2024	53 823 028	53 823 028	-446 621	53 161 407	0	53 161 407		24	-	1 404	-	1 404
640	Byske 56:5	1973	6 695 322	6 602 322	2 287 297	4 315 025	93 000	4 408 025	6 004	28	-	1 716	-	1 716
670	Byske 85:3, 85:4	1970	4 350 461	4 311 461	1 128 355	3 183 106	39 000	3 222 106	3 243	16		1 028		1 028
682	Byske 90:2	1987	6 637 956	6 396 156	-2 360 592	4 035 564	241 800	4 277 364	3 349	12	-	926	-	926
687	Byske 29:1	1987	9 570 698	9 168 498	-3 554 305	5 614 193	382 200	6 016 393	5 364	18	-	1 439	-	1 439
JÖRN														
731	Mossarotträsk 35:6	1987	19 170 240	18 170 240	-5 572 421	12 597 819	1 000 000	13 597 819	-	-	10	-	3 284	3 284
BURTRÄSK														
810	Burträsks Gammelbyn 98:9	1968	1 568 259	1 538 259	917 183	621 076	30 000	651 076	1 230	14	-	568	-	568
811	Burträsks Gammelbyn 88:11	1960	945 977	909 977	-621 431	288 546	36 000	324 546	929	7	-	461	-	461
812	Burträsks Gammelbyn 78:8	1953	1 233 196	1 199 196	-563 451	635 745	34 000	669 745	443	4	-	240	-	240
813	Burträsks Gammelbyn 88:11	1983	6 287 012	5 978 612	-2 679 108	3 299 504	308 400	3 607 904	2 747	20	-	1 281	-	1 281
814	Burträsks Gammelbyn 14:19	1984	5 624 143	5 342 623	-2 405 483	2 937 140	281 520	3 218 660	2 404	18	-	1 100	-	1 100
815	Burträsks Gammelbyn 88:11	1987	3 971 492	3 768 432	-1 971 221	1 797 211	203 060	2 000 271	1 867	6	2	429	295	724
816	Burträsks Gammelbyn 86:14	1986	4 703 391	4 450 176	-2 326 105	2 124 073	253 215	2 377 288	2 227	12	-	887	-	887
817	Burträsks Gammelbyn 88:11	1993	1 540 901	1 310 901	-942 271	368 630	230 000	598 630	919	4	2	244	151	395
818	Burträsks Gammelbyn 88:11	1991	50 077 683	48 958 798	-26 612 462	22 346 336	1 118 885	23 465 221	13 012	60	2	3 967	698	4 665
819	Burträsks Gammelbyn 79:11	1990	7 549 896	7 210 756	-4 035 079	3 175 677	339 140	3 514 817	3 209	16	-	1 110	-	1 110

Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde-minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
820	Burträsks Gammelbyn 20:28	1980	11 846 432	11 568 432	-3 804 911	7 763 521	278 000	8 041 521	3 910	26	-	1 410	-	1 410
821	Burträsks Gammelbyn 20:28	1994	4 037 909	3 797 279	-1 653 946	2 143 333	240 630	2 383 963	-	6	1	268	101	369
822	Burträsks Gammelbyn 20:28	1994	109 517 936	103 420 996	-42 052 238	61 368 758	6 097 000	67 465 758	10 497	116	10	9 539	6641,5	12 179
823	Burträsks Gammelbyn 20:28	2024	34 061 692	34 061 692	-416 304	33 645 388	0	33 645 388	6 838	17	-	1 171	-	1 171
830	Burträsks Gammelbyn 78:9	1973	160 027	158 027	-148 338	9 689	2 000	11 689	410	2	-	98	-	98
832	Burträsks Gammelbyn 20:28	1973	1 816 156	1 806 156	-361 527	1 444 629	10 000	1 454 629	1 170	6	-	330	-	330
LÖVÅNGER														
910	Lövångers Prästbord 1:5	1970	4 770 199	4 745 199	-1 075 967	3 669 232	25 000	3 694 232	1 305	19	-	716	-	716
920	Lövångers Prästbord 9:37	1972	5 379 686	5 311 686	-2 079 350	3 232 336	68 000	3 300 336	2 685	24	-	1 446	-	1 446
930	Lövångers Gammelbyn 2:97	1975	8 180 706	8 023 706	-4 559 021	3 464 685	157 000	3 621 685	4 816	41	1	2 216	23	2 239
931	Lövångers Gammelbyn 2:97	1988	8 948 499	8 525 699	-4 533 764	3 991 935	422 800	4 414 735	2 846	16	-	1 204	-	1 204
950	Lövångers Prästbord 1:43	1994	8 129 015	7 891 015	-4 504 610	3 386 405	238 000	3 624 405	-	12	1	388	281	669
951	Lövångers Prästbord 1:43	1993	55 807 356	55 619 176	31 905 807	23 713 369	188 180	23 901 549		60	7	1 750	2 875	4 625
952	Lövångers Prästbord 1:43	1965	261 500	261 500	70 819	190 681	0	190 681	660	7	-	379	-	379
HEMAVAN														
999	Storuman Björkdors 1:549, 1:553	1976	1 200 251	900 251	270 276	629 978	300 000	929 978	2 487					
SUMMA Skebo			1 660 560 288	1 439 032 539	-1 295 460 948	3 143 572 291	221 527 749	3 365 100 040	2 611 610	1 895	208	280 102	70 571	350 673
FASTIGHETER SOM ÄGS AV SKEBOS DOTTERBOLAG														
147	Arnäsvarpsgården 4	1929	16 605	13 133	-526	12 607	3 472	16 080	-	9	3	468	827	1 295
146	Arnäsvarpsgården 5		8 458			0	8 458	8 458	24 240	-				-
050	Lejongapet 1 **	2024	281 892	265 409	-918	264 491	16 483	280 974		155	-	8 007	-	8 007
130	Volten 2	1967	7 101	1 029	-171	857	6 072	6 930	4 732	-				-
SUMMA Skebos dotterbolag			314 057	279 571	-1 615	277 956	36 486	312 442	28 972	164	3	8 475	827	9 302
SUMMA Skebo Koncern			4 660 874 345	4 439 312 110	-1 295 461 863	3 143 850 247	221 562 235	3 365 412 482	2 643 582	5 059	211	288 577	71 398	359 975

Byggnader som saknar taxeringsvärde är skattebefriade byggnader inom vård och omsorg.

* Mark för framtida produktion.

** Taxeringsvärdet för Lejongapet 1 ej fastställd ännu.

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

Börje Lindh
Börje Lindh
Date: 2025-02-27 09:08 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: borje.lindh@live.se

Harriet Classon
Harriet Classon
Date: 2025-02-27 09:14 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ordförande Skebo
Signed via account: harriet.classon@skebo.com

Helena Markgren
Helena Markgren
Date: 2025-02-27 09:17 CET
Signed with Swedish BankID
Role: VD
Signed via account: helena.markgren@skebosih.se

Ludwig Eriksson
Ludwig Eriksson
Date: 2025-02-27 09:19 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: ludwig@producenterna.se

Kjell Bergmark
Kjell Bergmark
Date: 2025-02-27 09:21 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseledamot
Signed via account: kjell.bergmark@gmail.com

Andreas Boman
Andreas Boman
Date: 2025-02-27 09:21 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: andreas.boman@telia.com

Ulrika Larsson
Ulrika Larsson
Date: 2025-02-27 09:22 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: ulrika.larsson.v@gmail.com

Gunnar Fransson
Gunnar Fransson
Date: 2025-02-27 09:24 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseledamot
Signed via account: gunnar.fransson45@gmail.com

Elisabeth Lundqvist
Elisabeth Lundqvist
Date: 2025-02-27 09:25 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: elisabeth.lundqvist@skelleftea.se

Agneta Marklund
Agneta Marklund
Date: 2025-02-27 14:05 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: agneta.e.marklund@gmail.com

Håkan Jonsson
Håkan Jonsson
Date: 2025-03-03 17:43 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: haakan.jonsson@pwc.com

20250611146688

pwc

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skellefteboständer AB, org.nr 556060-4810

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skellefteboständer AB för år 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 21-39 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skellefteboständer ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Skellefteboständer AB.

Grund för uttalanden

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

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 februari 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen

Den andra informationen består av VD har ordet, sammanfattning och nyckeltal, året i korthet verksamhetsberättelse samt sammanställning av fastigheter och återfinns på sidorna 3-14, 18-20, 42-46. Det är styrelsen och verkställande direktör som har ansvaret för den andra informationen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas
Birgitta Pettersson

Birgitta Pettersson
0910-736505

Signerat 2025-06-11 16:41:55 UTC

Oneflow ID 10040476 Sida 1 4

20250631114669

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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 Skelleftebostäder AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skelleftebostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Signerat 2025-06-03 16:41:55 UTC Oneflow ID 10040476 Sida 2 : 4

20250511114570

så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 15-19 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Det innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Jonsson
Auktoriserad revisor

✓ Signerat 2025-05-08 16:41:55 UTC Oneflow ID 1004047e Sida 3 4

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-03 16:41:55 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Håkan Andreas Jonsson

Håkan Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas
Birgitta Pettersson
0910-736505

20250306114671

20250828057713

Årsredovisning
Skellefteå Stadshus AB
2024

Org. nr 556094-5064

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas

Birgitta Pettersson

tel: 0910-736505

20250828805714

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse **3**

Inledning 4

Skellefteå Kraft AB, koncern 6

Skellefteboställer AB, koncern 8

Skellefteå Industrihus AB, koncern 10

Skellefteå buss AB, koncern 11

Skellefteå City Airport AB 12

Science City Skellefteå AB 13

Skellefteå Kulturhus AB 14

Västerbottensteatern AB 15

Skellefteå Museum AB 16

Visit Skellefteå AB 17

Skellefteå Stadshus AB koncernen **18**

Koncernens Resultaträkning **20**

Koncernens Balansräkning **21**

Koncernens Balansräkning **22**

Koncernens Kassaflöde **23**

Moderbolagets Resultaträkning **24**

Moderbolagets Balansräkning **25**

Moderbolagets Balansräkning **26**

Moderbolagets Kassaflöde **27**

Noter, tkr **28**

TeamEngine E-Signing

20250828052715

Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Skellefteå Stadshus AB, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Skellefteå Stadshus AB har sitt säte i Skellefteå. Bolaget ska äga och förvalta aktier i aktiebolag som Skellefteå kommun använder för sin verksamhet.

Skellefteå kommun tillämpar en värdeskapande ägarstyrning som innebär att kommunen löpande utvecklar, samordnar och utvärderar bolagsverksamheten så att den skapar största möjliga samhälls- och koncernnytta. Som ett led i den värdeskapande ägarstyrningen är kommunens helägda och tre delägda dotterbolag organiserade i en aktiebolagsrättslig koncern med Skellefteå Stadshus AB som moderbolag i koncernen.

I rollen som en aktiv ägare ska bolaget underlätta och stödja kommunstyrelsens uppsikt och årliga prövning av de kommunägda bolagen.

Styrning och samordning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Suppleanter	Arbetstagarrepresentanter
Lorents Burman, ordförande	Bengt Markstedt	Roger Östman
Evelina Fahlesson, vice ordförande	Linnéa Öhman	Robert Ignberg
Joakim Wallström	Elizabeth Westerlund	
Andreas Löwenhöök	Daniel Ådin	
Ramona Dolan	Christina Soldan	
Carina Sundbom	Per Boström	
Ann Åström	Lova Torstensson	

Revisorer

Öhrlings PricewatherhouseCoopers AB	Lars Ekman Huvudansvarig revisor

Lekmannarevisorer

Thomas Lundström	Margaret Söderlund Zingmark

Verkställande direktör

Kristina Sundin Jonsson

TeamEngine Document E-Sign ID: 77D78320-BC4B-44E2-AD3B-CA27B381DA93. Page 3 of 53.

TeamEngine E-Signing

20250828057716

Inledning

Styrning och samordning

Skellefteå Stadshus AB är moderbolag i kommunens bolagskoncern och ansvarar för att dotterbolagen arbetar enligt gällande ägardirektiv.

Som moderbolag ska Skellefteå Stadshus utveckla och säkerställa en effektiv styrning och samordning av dotterbolagen från ett värdeskapande koncerngemensamt perspektiv. Bolaget ska optimera koncernens finansiella och skattemässiga situation samt sträva efter en långsiktigt hållbar utveckling. De kommunala bolagen ska även bidra till att kommunvisionen nås, aktivt söka koncernnytta samt följa policyer och riktlinjer för kommunkoncernen. Bolagen ska även lämna information som möjliggör kommunstyrelsens uppsiktsplikt.

Det koncerngemensamma hållbarhetsarbetet som startades upp under år 2023 har under året intensifierats och samtliga bolag har arbetat med att identifiera respektive bolags påverkan på sociala, ekonomiska och miljömässiga faktorer. Analysen omfattar även kundernas och leverantörernas påverkan. Arbetet visar på koncernens höga ambitioner inom hållbarhetsområdet samt att Skellefteå Stadshus uppnår de lagkrav på redovisningen som gäller för rapporteringen 2026 avseende SCRD.

Ekonomiskt resultat

Efter ett antal år med goda resultat redovisar koncernen nu ett lägre resultat för år 2024. Resultatet före skatt och dispositioner uppgår endast till 5 mnkr för året, vilket är omkring 800 mnkr lägre än föregående års resultat och cirka 500 mnkr längre än budget. Precis som tidigare år är det resultatet för Skellefteå Kraft som starkast påverkar koncernens resultat. För Skellefteå Kraft-koncernen uppgår motsvarande resultat till 63 mnkr, vilket är cirka 400 mnkr längre än budget. Att bolaget redovisar ett lägre resultat än tidigare år beror i huvudsak på låga elpriser.

Finansiell stabilitet

Stadshuskoncernens totala skuldportfölj har under året ökat från 7,0 mdkr till 8,3 mdkr, vilket till stora delar beror på ökade investeringar. Den allmänna ränteuppgången under de senaste åren har även påverkat koncernens räntenetto då lån omsatts till högre räntenivåer. Den genomsnittliga räntan i skuldportföljen har stigit från 2,37 % vid årets början till 2,97 % vid årets slut. Räntebindningen låg vid årsskiftet på 2,78 år med en genomsnittlig kapitalbindning på 2,64 år.

Andelen lån med rörlig ränta uppgick till 7 % (22 %) och andelen gröna lån uppgick till 37 %, vilket är på samma nivå som för år 2023. På grund av få konkurrenskraftiga alternativ har upplåningen under 2024 uteslutande skett från Kommuninvest. Kommunen har även inlett ett samarbete avseende upplåning med Europeiska Investeringsbanken (EIB) där lånet även inkluderar ett bidrag. Lånet och bidraget från EIB kommer att kunna användas för finansiering av Skelleftebostäders bostadsbyggande enligt ett särskilt EU-program som heter Public Sector Loan Facility (PSLF).

I koncernredovisningen redovisas hyresavtalet avseende Sara kulturhus som finansiell leasing. Omräkning har skett från år 2022, vilket har påverkar koncernens soliditet med cirka 2 %.

Soliditet är ett mått på bolagets långsiktiga betalningsförmåga. Per 2024-12-31 uppgick Stadshuskoncernens soliditet till 51 % (53 %), vilket är något lägre än föregående år men en fortsatt hög nivå.

Fortsatt hög investeringsnivå i koncernen

De totala investeringarna i Stadshuskoncernen uppgick till 2 232 mnkr (2 137), vilket utgör cirka 75 % (80 %) av årets investeringsbudget på 2 989 mnkr (2 676). De största investeringarna har skett av Skellefteå Kraft med 1 427 mnkr (1 648) och avser till största delen investeringar i vattenkraft samt utveckling av laddinfrastruktur. Skelleftebostäder har under året investerat i bostäder för 687 mnkr (524).

TeamEngine Document E-Sign ID: 77D78320-BC4B-44E2-AD3B-CA27B381DA93. Page 4 of 53.

20250828057717

SKELLEFTEÅ STADSHUS AB – FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Nyproduktion av lägenheter färdigställdes i Burträsk, Byske, Bureå och Skellefteå. Nyproduktionen omfattade totalt 236 lägenheter. De flesta var uthyrda innan inflyttningsdatum.

Bedömning av måluppfyllelse

Sammantaget uppvisar dotterbolagen en god uppfyllelse av målen i ägardirektiven. Skellefteå Kraft har som mål att skapa en långsiktig värdetillväxt med en avkastning som över tid uppgår till 6 % på sysselsatt kapital. År 2023 uppgick avkastningen till nästan 11 %, men för år 2024 var avkastningen marginell. Skelleftebostäder har ökat nyproduktionen av bostäder med anledning av den pågående samhällsomvandlingen. Målet om att generera en direktavkastning i intervallet 4-7 % på fastigheternas samlade marknadsvärde har klarats då utfallet slutade på 4,4 %. Nivån på bostadsbolagets soliditet är fortsatt hög och uppgår till 62 %, vilket överträffar målet med god marginal.

Sammantaget anger bolagen en rimlig måluppfyllelse gällande målen omkring lönsamhet, avkastning och soliditet utifrån konjunktur och omvärldsfaktorer. Dessa mål är förutsättningar för en långsiktig ekonomi i balans. Några av bolagen, Skellefteå buss, Skellefteå Kulturhus och Skellefteå City Airport når inte de ekonomiska målen i ägardirektiven. Under året har ägardirektivet för Skellefteå Kulturhus uppdaterats med bättre anpassade lönsamhetsmål utifrån bolagets förutsättningar.

Många av dotterbolagen har mål som är kopplade till miljö och klimat. Sammantaget anger bolagen att dessa mål har nåtts genom ett aktivt arbete. Koncernen har arbetat strukturerat och intensivt under året med hållbarhetsrelaterade frågor, bland annat som en förberedelse för den hållbarhetsredovisning som Skellefteå Stadshus ska redovisa för år 2025.

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

Mer om bolagens måluppfyllelse av ägardirektiven kan läsas under respektive bolagsavsnitt.

TeamEngine Document E-Sign ID: 77D78320-BC4B-44E2-AD3B-CA27B381DA93. Page 5 of 53.

TeamEngine E-Signing

20250828052718

Skellefteå Kraft AB, koncern

VD Joachim Nordin
Ordförande Fredrik Lundberg

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Verksamheten har bedrivits utifrån att skapa en långsiktig värdetillväxt med målet att leverera en avkastning över tid på 6 % på sysselsatt kapital. Detta mål är uppfyllt över tid, men utfallet för år 2024 visar enskilt på en lägre avkastning. Vidare är även målet för utbyggnad av fibernät samt målet om att minska andelen avbrott i elnäten uppfyllda. Andel förnybar produktion blev omkring 90 % för 2024, vilket också ligger i linje med målet.

Viktiga händelser under året

2024 präglades av genomsnittligt låga elpriser. Trenden med fler timmar av negativa elpriser fortsatte i takt med att andelen sol- och vindkraft i elsystemet ökade.

Året inleddes med kyligt väder, gynnsamma vindtillgångar och relativt höga elpriser i norra Sverige. Detta resulterade i en högre produktion av vindkraft, samtidigt som arbeten i anläggningarna tillsammans med ökad handel medförde att produktionen från vattenkraften blev något lägre än planerat.

Elproduktionen vid bolagets tre kraftvärmeverk prioriterades under denna period ned till förmån för värmeproduktion.

Resultaträkning, mnkr	**2024**	**2023**
Intäkter	5 465,2	6 896,5
Kostnader för arbetskraft	-795,5	-718,7
Övriga kostnader	-3 673,6	-4 839,1
Av- och nedskrivningar	-716,6	-431,9
Rörelseresultat	**279,5**	**906,8**
Finansiella intäkter	26,0	36,5
Finansiella kostnader	-242,7	-99,5
Bokslutsdisposition	-140,5	-180,0
Skatt	-26,2	-207,9
Årets resultat	**-103,9**	**455,9**

Balansräkning, mnkr	**2024**	**2023**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	13 851,1	13 499,8
Omsättningstillgångar	1 589,6	2 165,4
Summa tillgångar	**15 440,7**	**15 665,2**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	6 526,9	7 109,8
Därav årets resultat	*-103,9*	*455,9*
Obeskattade reserver	0,0	0,0
Avsättningar	1 398,2	1 472,2
Långfristiga skulder	6 354,5	5 197,6
Kortfristiga skulder	1 161,1	1 885,6
Summa eget kapital & skulder	**15 440,7**	**15 665,2**
Nettoinvesteringar, mnkr	1 427	1 648
Soliditet, %	42	45
Medelantal anställda	857	791

Hösten kännetecknades av stora mängder nederbörd, milda temperaturer och goda vindtillgångar, vilket periodvis resulterade i mycket låga elpriser. Den nederbördsrika hösten bidrog också till ett hydrologiskt överskott i Norden och stigande magasinsnivåer. Den totala produktionen har dock varit lägre än både föregående år och plan. Leveranserna av fjärrvärme var lägre än förväntat, främst på grund av mildare väder än normalt. Samtidigt har fjärrvärmebranschen fortsatt att möta stora utmaningar, särskilt i form av stigande bränslepriser. Trots detta ser bolaget ett starkt och växande intresse för fjärrvärme som uppvärmningsform. Projekt Ecolink är nu i provdrift och syftar till en effektivare återvinning av spillvärme genom sammanlänkning av två fjärrvärmenät.

Under 2024 fortsatte utbyggnaden av publik snabbladdning och nådde milstolpen 100 stationer, vilket gjorde laddnätverket, vid den tidpunkten, till det största i Sverige. Det samarbete som inleddes föregående år, vars syfte är att bygga laddinfrastruktur för tunga fordon, pågår och är en central del i att stödja elektrifieringen av tunga transporter.

Sedan hösten 2022 har Skellefteå Kraft lett ett utredningsarbete för att etablera en storskalig industri i Skellefteå som, vid full utbyggnad, kan bli en av Sveriges största anläggningar för hållbart flygbränsle. Under 2024 togs ett viktigt steg i denna satsning när koncernen ingick ett partnerskap med en internationellt ledande flygbränsleaktör.

Vidare fortskrider projektet för avskiljning och lagring av koldioxid och under året kunde Skellefteå Kraft lämna in ett bud till Energimyndighetens auktion för koldioxidlagring som en av 6 stycken kvalificerade budgivare.

TeamEngine Document E-Sign ID: 77D78320-BC4B-44E2-AD3B-CA27B381DA93. Page 6 of 53.

20250828057l9

Betydande avtal och regelförändringar

Skellefteå Kraft har ingått ett långsiktigt kraftleveransavtal som sträcker sig mellan åren 2025 och 2032. Med detta avtal möjliggörs bolagets konkurrenskraft över tid och bidrar till de strategiska målen om mer spotprisoberoende affärer.

Skatteverket anser att laddstationer (och batterilager) ska åsättas ett fastighetstaxeringsvärde där fastighetsskatt ska betalas med 0,5 % av taxeringsvärdet eftersom de anser att dessa utgör "Övrig byggnad". Skellefteå Kraft har i lämnat in en skrivelse till Skatteverket för att ifrågasätta Skatteverkets ställningstagande.

Framtida förändringar i direktivet för miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer att innebära utökade krav på vissa delar av lokalnätet.

Framtida utveckling

Sverige har goda möjligheter att driva den hållbara omställningen och spela en avgörande roll i Europas omställning. Med rikliga och förnybara energitillgångar är Skellefteå Kraft också unikt positionerad för att stödja flera sektorer. Bolaget strävar efter att göra Skellefteå till en förebild för hållbar omställning och tillväxt i Europa. Under flera år har koncernen arbetat strategiskt med att vidareförädla producerade gröna kilowattimmar. Detta minskar beroendet av marknadens prisfluktuationer och skapar mervärde, både ekonomiskt för företaget och för utvecklingen i Skellefteå kommun.

Utbyggnaden av elnätet skapar ytterligare förutsättningar för storskaliga elintensiva industrietableringar, vilket gynnar samhällets omställning. Bolaget har haft en hög investeringstakt och investeringstakten förväntas fortsätta vara hög de kommande åren. Under 2024 uppgick investeringarna till 1,4 mdkr, med fokus på elnätsutbyggnad i Skellefteå, laddinfrastruktur, investeringar inom spillvärme samt reinvesteringar och nyinvesteringar inom vattenkraftproduktion.

TeamEngine E-Signing

20250828057720

Skelleftebostäder AB, koncern

VD Helena Markgren
Ordförande Harriet Classon

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Målet om att generera en direktavkastning, i intervallet 4-7 % på fastigheternas samlade marknadsvärde, har uppfyllts, då avkastningen uppgick till 4,4 %. Målet att över tid sträva efter en soliditet på 30 % beräknat på justerat eget kapital har uppfyllts då soliditeten uppgick till 62 %.

Målet om att öka andelen hyresgäster som upplever fastigheterna som trygga, säkra och tillgängliga mäts via ett index som tas fram vartannat år. Branschmedelvärdet 2023 var 81,6 %, medan Skebo värde uppgick till 81 %. Under år 2024 har aktiviteter genomförts som bidrar till att höja bolagets serviceindex.

Bolaget ska minska energianvändningen/kvm med minst 10 % fram till år 2030 (startår 2020). Användningen har minskat med 7 % sedan 2020, vilket ligger i linje med målet.

Målet om att införa lösningar för att underlätta en hållbar livsstil är delvis uppfyllt. Alla fastigheter har nu sortering för mat- och restavfall samt ökat införande av individuell mätning och debitering (IMD). Skebo har även som mål att säkerställa fastighetsbeståndet för 50-årsregn fram till år 2030. En utredning för att kartlägga fastigheterna mot 100-årsregn färdigställdes under hösten. En analys och åtgärdsplan kommer att upprättas under 2025.

Resultaträkning, mnkr	**2024**	**2023**
Intäkter	552,4	500,5
Kostnader för arbetskraft	-61,1	-56,2
Övriga kostnader	-280,0	-255,6
Av- och nedskrivningar	-113,6	-90,6
Rörelseresultat	**97,5**	**98,1**
Finansiella intäkter	0,2	0,4
Finansiella kostnader	-32,3	-18,8
Bokslutsdisposition	0,0	18,0
Skatt	-16,9	-19,4
Årets resultat	**48,5**	**78,3**

Balansräkning, mnkr	**2024**	**2023**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	4 083,7	3 544,6
Omsättningstillgångar	22,5	33,6
Summa tillgångar	**4 106,2**	**3 578,2**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 535,4	2 493,7
Därav årets resultat	*48,5*	*78,3*
Obeskattade reserver	0,0	0,0
Avsättningar	112,0	106,0
Långfristiga skulder	1 244,7	805,0
Kortfristiga skulder	214,1	173,5
Summa eget kapital & skulder	**4 106,2**	**3 578,2**
Nettoinvesteringar, mnkr	687	450
Soliditet, %	62	70
Medelantal anställda	79	73

Viktiga händelser under året

Under året har bolaget haft byggstart på rekordmånga bostäder, 451 st. Under vår och sommar flyttade hyresgästerna in i de färdigställda nyproduktionerna i Burträsk, Byske och Bureå, totalt 81 lägenheter. Under hösten förvärvades 155 nyproducerade lägenheter på Getberget. Upphandling av 300 bostäder på fastigheten Volten 2 påbörjades i slutet av 2024. Utvärdering av upphandlingen kommer att ske i början av 2025. Europeiska investeringsbanken (EIB) har beviljat lån för 800 mnkr och 120 mnkr i EU-bidrag för nya bostäder.

Bostadssektorn har stor påverkan på klimatet, både när husen byggs, renoveras och värms upp. De som bor i husen kan också göra skillnad, till exempel genom att sortera avfallet rätt och genom att välja andra transportslag än den egna fossildrivna bilen. Allt fler bostadsföretag arbetar därför med att förenkla andra alternativ, till exempel genom bra cykelparkeringar, hyra ut lådcyklar och gemensamma bilpooler. Under 2024 påbörjades parkeringsomtag där parkeringsverksamheten för första gången kommer att bära sina egna kostnader. Den stora förändringen är att bolaget tar avstamp mot nya mobilitetslösningar som redan idag efterfrågas, särskilt bland nya Skelleftebor.

Befolkningsutvecklingen i slutet av året, ledde till ett antal uppsägningar av främst nyproducerade lägenheter. Majoriteten av dessa har fyllts med nya hyresgäster, vilket tyder på att det fortfarande finns efterfrågan.

TeamEngine Document E-Sign ID: 77D78320-BC4B-44E2-AD3B-CA27B381DA93. Page 8 of 53.

TeamEngine E-Signing

20250828053721

Betydande avtal och regelförändringar

EU beslutade i april om nytt direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD), vilket kommer att driva på fortsatta energieffektiviseringar. En av de viktiga punkterna är att minska energiförbrukningen i svenska fastigheter med 16 % till 2030.

Bolagets styrelse har fattat beslut om förvärv av Vagnen 5 och 6 för att möjliggöra omvandling av två enfamiljshus till förhoppningsvis studentbostäder. Under året har styrelsen också fattat investeringsbeslut kring upphandling av 219 lägenheter på Anderstorp, 40 radhus i Kåge och 64 lägenheter på Morö Backe. I slutet av året förvärvades aktierna från övriga delägare i Byggrätt Norr, vilket nu gör bolaget till ett helägt dotterbolag.

Framtida utveckling

Skellefteå har haft en stark befolkningstillväxt under 2024, och även om befolkningen minskat de senaste månaderna, tillhör kommunen fortfarande de snabbast växande i Sverige. Bostäder är en kritisk faktor för tillväxt och behovet av bostäder kommer över tid att vara fortsatt viktigt.

Under hösten gick Skebo från ett läge med extrem bostadsbrist till att i slutet av året ha ett fåtal lägenheter varje vecka att erbjuda invånarna. Det motsvarar 1 promille av beståndet och är en rimlig utveckling under normala förutsättningar. Efterfrågan minskar med färre intresseanmälningar per ledig lägenhet och det syns främst i nyproduktionen i serviceorterna. Bolaget följer utvecklingen och behovet av bostäder och gör löpande scenarioanalyser.

Under 2025 kommer bolagets nyproduktion att fokusera på studentlägenheter för att kunna ersätta de tillfälliga boenden som finns på Campus samt färdigställa de bostadsområden som är påbörjade. Pågående nyproduktion blir färdigställda tidigast årsskiftet 2025/2026. Utöver det så ska Skebo eftersträva att befintligt bestånd har klimatneutral förvaltning till 2030 genom energieffektiviseringar.

TeamEngine Document E-Sign ID: 77D78320-BC4B-44E2-AD3B-CA27B381DA93. Page 9 of 53.

TeamEngine E-Signing

20250828805722

Skellefteå Industrihus AB, koncern

VD Helena Markgren
Ordförande Agneta Hansson

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

I enlighet med ägardirektivet ska bolaget över tid generera en direktavkastning på minst 4-5 % av fastigheternas samlade investeringsvärde. I särskilda fall (låg risk), kan avkastningen för enskilda investeringar ligga inom intervallet 3-4 %. Utfallet på 5,3 % innebär att målet är uppfyllt. Bolaget har också ett soliditetsmål på minst 20 % beräknat på justerat eget kapital. Soliditeten uppgick till 55,5 % per 2024-12-31.

Enligt ägardirektivet ska energiförbrukningen/kvm minska med minst 10 %-enheter fram till 2030 i de fastigheter som bolaget har rådighet över. Förbrukningen har minskat med 9 %-enheter jämfört med 2020, vilket ligger i linje med målsättningen. Bolaget har också mål om att säkerställa fastighetsbeståndet för 50-årsregn och en utredning för att kartlägga fastigheterna mot 100-årsregn är nu färdigställd.

Målet att uppnå klimatneutralitet till 2030 är delvis uppfyllt. Målet att införa lösningar som underlättar en hållbar livsstil är också delvis uppfyllt. Alla fastigheter har nu sortering av mat- och restavfall. Arbetet med att införa full fastighetsnära insamling ska vara klart senast 2026. Dessutom pågår ett arbete för att öka utbudet av mobilitetstjänster.

Viktiga händelser under året

Ett antal lokalavtal på Södra Järnvägsgatan har förlängts till och med år 2028. Bolaget har under året, med Skellefteå kommun som projektledare, aktiverat projektet för Räddningstjänstens nya lokaler på Östra Navet i Skellefteå.

Resultaträkning, mnkr	**2024**	**2023**
Intäkter	98,9	81,4
Kostnader för arbetskraft	-0,4	-0,5
Övriga kostnader	-35,6	-45,7
Av- och nedskrivningar	-36,4	-6,4
Rörelseresultat	**26,5**	**28,8**
Finansiella intäkter	0,2	0,2
Resultat från andelar	-1,0	-3,0
Finansiella kostnader	-18,5	-11,2
Bokslutsdisposition	1,2	24,4
Skatt	-1,2	-8,0
Årets resultat	**7,2**	**31,2**

Balansräkning, mnkr	**2024**	**2023**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	1 330,7	1 274,7
Omsättningstillgångar	14,1	35,2
Summa tillgångar	**1 344,8**	**1 309,9**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	742,2	735,8
Därav årets resultat	*7,2*	*31,2*
Obeskattade reserver	0,0	0,0
Avsättningar	20,0	19,5
Långfristiga skulder	562,1	498,6
Kortfristiga skulder	20,5	56,0
Summa eget kapital & skulder	**1 344,8**	**1 309,9**

Nettoinvesteringar, mnkr	95	4
Soliditet, %	55	56
Medelantal anställda	0	0

Betydande avtal och regelförändringar

EU har beslutat om nytt direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD), vilket kommer att driva på fortsatta energieffektiviseringar. En av de viktiga punkterna är att minska energiförbrukningen i svenska fastigheter med 16 % till 2030. Energieffektiviseringsdirektivet, inom ramen för EU:s Fit for 55, kommer att kräva stora investeringar i befintliga fastigheter och därmed påverka soliditeten framåt.

Framtida utveckling

Bolaget är finansiellt starkt och kommer de närmaste åren att vara en viktig part i den samhällsomvandling som sker i Skellefteå, både genom samhällsviktiga investeringar som Mobilitetshus på Campus, men även genom en hållbar utveckling av befintliga fastigheter. Marknadsföringsåtgärder för att få bättre beläggning i parkeringshusen Renen och Ekorren påbörjades under december och fortsätter nu under 2025. Utredning och försök till uthyrning av Ersmark 78:2 pågår.

TeamEngine Document E-Sign ID: 77D78320-BC4B-44E2-AD3B-CA27B381DA93. Page 10 of 53.

TeamEngine E-Signing

20250828057 23

Skellefteå buss AB, koncern

VD Marie Larsson
Ordförande Filip Palukka

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Bolaget har som mål att erbjuda trygga och säkra bussresor för alla resenärer. Arbetet har fortsatt med insatser för att utveckla säkerhet och upplevd trygghet inom bl.a. områden som resenärssäkerhet, utbildning, samverkan med andra myndigheter och bevakning. Krisledningsförmågan och rutiner för väderstörningar har stärkts och samordningsplaner är framtagna tillsammans med övriga kommunkoncernen. Målet bedöms vara uppfyllt.

Målet om att tillhandahålla en fossilfri fordonsflotta senast år 2030 är delvis uppfyllt. Bolaget har fortsatt med elektrifieringen i lokaltrafiken med infrastruktur och investering av elbussar. Bolaget har också övergått till HVO100, vilket har minskat utsläppen.

Kundnöjdhet genom att förenkla för kunderna har delvis uppfyllts genom införandet av den nya resenärsappen. Även tydliga kopplingar till övriga transportslag har förbättrats genom samverkan med tågoperatörer.

Arbetet för att nå en ekonomi i balans samt att hitta en lösning för en relevant ersättningsnivå för stadstrafiken pågår. År 2024 har bolaget redovisat ett underskott så målet är inte uppfyllt, även om förutsättningarna har förbättrats.

Resultaträkning, mnkr	**2024**	**2023**
Intäkter	214,6	202,3
Kostnader för arbetskraft	-126,3	-116,9
Övriga kostnader	-92,5	-88,3
Av- och nedskrivningar	-28,5	-31,3
Rörelseresultat	**-32,7**	**-34,2**
Finansiella intäkter	0,2	0,0
Finansiella kostnader	-7,4	-6,6
Bokslutsdisposition	40,0	36,9
Skatt	-6,3	0,7
Årets resultat	**-6,2**	**-3,2**

Balansräkning, mnkr	**2024**	**2023**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	154,1	180,0
Omsättningstillgångar	70,9	83,1
Summa tillgångar	**225,0**	**263,1**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	55,5	61,7
Därav årets resultat	*-6,2*	*-3,2*
Obeskattade reserver	0,0	0,0
Avsättningar	28,7	32,7
Långfristiga skulder	116,9	102,2
Kortfristiga skulder	23,9	66,5
Summa eget kapital & skulder	**225,0**	**263,1**

Nettoinvesteringar, mnkr	8	31
Soliditet, %	25	23
Medelantal anställda	178	165

Viktiga händelser under året

Bolaget har fortsatt att leda vägen mot en mer hållbar framtid. Under året har resandet ökat med cirka 16 % och tolv hybridbussar är på väg. Genom att gå över till HVO100 har bolaget också lyckats minska sina koldioxidutsläpp. Dessutom har företaget deltagit i flera samarbeten för att främja gröna transporter. Bolaget har fortsatt satsa på medarbetarnas trivsel och utveckling. Det ses en minskning i resandet efter december 2024 och det blir viktigt att löpande analysera och följa utvecklingen för att anpassa verksamheten efter eventuellt nya förutsättningar.

Framtida utveckling

Skellefteå buss står inför en spännande framtid med flera kända och förväntade utvecklingar som kommer att påverka företaget. Företaget har som mål att fortsätta vara en förebild inom hållbar kollektivtrafik och autonoma transporter. Genom att ta tillvara på ny teknik och nya sätt att tänka, strävar bolaget efter att bidra till Skellefteås utveckling. En annan viktig del av framtidsplanerna är att förbättra arbetsmiljön för både förare och mekaniker. Detta inkluderar en långsiktig investeringsplan för nya bussar samt förbättrade rutiner, processer och utbildningar.

TeamEngine Document E-Sign ID: 77D78320-BC4B-44E2-AD3B-CA27B381DA93. Page 11 of 53.

20250828805724

Skellefteå City Airport AB

VD Robert Lindberg
Ordförande Melinda Hedström

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Bolaget har uppfyllt samtliga mål förutom en ekonomi i balans och arbetar löpande för att sänka bolagets driftskostnad per passagerare. Dessa mål uppnåddes inte på grund av totalt färre resenärer än budgeterat, och därmed ökande kostnader per resenär. Målen om att säkerställa flygsäkerhet och att över tid generera en flyglinjeutveckling som harmoniserar med invånarnas, har uppnåtts bland annat genom att ytterligare en flyglinje etablerat sig på flygplatsen.

Skellefteå City Airport ska även bibehålla flygplatsens fossilfria verksamhet samt minska bolagets energiförbrukning. Målet är uppfyllt både genom en ökad nivå av inhandlat bioflygbränsle samt genom bolagets aktiva deltagande i flygbranschens omställning för fossilfritt flyg. Testverksamhet inom el- och vätgasflyg samt drönare har inom Arctic Aviation Hub har utvecklats i den takt som bolaget förväntat och leder till ett flertal utvecklingsprojekt inom fossilfri luftfart.

Viktiga händelser under året

Två flygbolag har lämnat inrikesmarknaden under året, medan en återetablering skett på flyglinjen mellan Skellefteå och Stockholm. Positivt är flera nya charterdestinationer och ett ökat antal frekvenser samt en direkt utrikeslinje till Gdansk i Polen som har varit mycket lyckosam. I slutet av året har dock passagerarvolymerna minskat i samband med uppsägningarna på Northvolt. Sammantaget reste under året 337 432 resenärer till eller från Skellefteå, vilket är en minskning jämfört med föregående år med ungefär 10 000 resenärer eller 3 %.

Resultaträkning, mnkr	**2024**	**2023**
Intäkter	67,4	67,6
Kostnader för arbetskraft	-44,4	-40,8
Övriga kostnader	-34,4	-30,7
Av- och nedskrivningar	-9,2	-8,8
Rörelseresultat	**-20,3**	**-12,7**
Finansiella intäkter	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-3,3	-2,4
Bokslutsdispositioner	23,5	15,0
Skatt	0,0	0,0
Årets resultat	**-0,1**	**-0,1**
Balansräkning, mnkr	**2024**	**2023**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	115,4	108,2
Omsättningstillgångar	39,6	26,7
Summa tillgångar	**155,0**	**134,9**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	34,8	34,9
Därav årets resultat	*-0,1*	*-0,1*
Obeskattade reserver	0,0	0,0
Avsättningar	0,0	0,0
Långfristiga skulder	107,7	87,7
Kortfristiga skulder	12,5	12,3
Summa eget kapital & skulder	**155,0**	**134,9**
Nettoinvesteringar, mnkr	8	5
Soliditet, %	22	26
Medelantal anställda	55	50

Betydande avtal och regelförändringar

Ny förordning för driftbidrag till regionala flygplatser kommer att påverka bolaget positivt samt även att flygskatten tas bort i Sverige. Bolaget har även fått ett nytt och godkänt SGEI-förordnande.

Framtida utveckling

Det statliga bidraget är utökat, vilket är positivt för bolagets verksamhet. Samtidigt ökar också kostnaderna på grund av regulatoriska krav inom luftfartsskydd, säkerhetsskydd samt dataskydd. Kostnader och intäkter för Droneport är svåra att budgetera då verksamheten är i uppstartsfas, men verksamheten kommer att bli en viktig del i det fortsatta arbetet med fossilfria lufttransporter i urban miljö.

Inrikestrafiken i Sverige minskar och konkurrensen försvagas, vilket även kan påverka Skellefteås flyglinje i framtiden. Skellefteå Airport bedömer dock att flygmarknaden i Skellefteå långsiktigt kommer att växa tack vare fortsatta industrietableringar på orten.

TeamEngine E-Signing

20250828052725

Science City Skellefteå AB

VD Anna Mård
Ordförande Monica Vidman Lundmark

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

När det gäller följande målsättningar så är bedömningen att bolaget under året uppfyllt samtliga mål:

- Bidra till en ökad innovationsförmåga hos företag och verksamheter
- Bidra till ett växande och diversifierat näringsliv
- Vara en tillväxtmotor för grön omställning
- Stärka bilden av det innovativa Skellefteå

Science City har jobbat målinriktat via kluster, uppdrag och projekt som bidrar till en ökad innovationsförmåga och konkurrenskraft. Under året har bolaget stöttat närmare 30 olika företag och drivit 20 olika projekt. Företaget har också vidareutvecklat verktyget "innovationsanalys" som fått fler användare. Verksamheten fortsätter att driva utvecklingsprogram och testbäddar för elflyg och drönare samt fler energiprojekt som exempelvis stöttar energiinnovationer. Under 2024 har bolaget också drivit "Watt an Idea" där 90 startups från hela Europa har matchats mot Skellefteå Krafts utmaningar/behov. Science City har under året också stärkt sin kommunikation och ökat sin närvaro med fler följare på både webb och sociala medier. På bolagets initiativ och tillsammans med kommunen har satsningen Skellefteå Innovation District påbörjats.

Resultaträkning, mnkr	**2024**	**2023**
Intäkter	35,3	25,6
Kostnader för arbetskraft	-13,1	-11,2
Övriga kostnader	-22,5	-14,5
Av- och nedskrivningar	0,0	0,0
Rörelseresultat	**-0,3**	**-0,1**
Finansiella intäkter	0,4	0,2
Finansiella kostnader	0,0	0,0
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0
Skatt	0,0	0,0
Årets resultat	**0,1**	**0,1**

Balansräkning, mnkr	**2024**	**2023**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	0,1	0,1
Omsättningstillgångar	15,0	14,2
Summa tillgångar	**15,1**	**14,3**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3,3	3,2
Därav årets resultat	*0,1*	*0,1*
Obeskattade reserver	0,0	0,0
Avsättningar	0,0	0,0
Långfristiga skulder	0,0	0,0
Kortfristiga skulder	11,8	11,1
Summa eget kapital & skulder	**15,1**	**14,3**

Nettoinvesteringar, mnkr	0	0
Soliditet, %	22	23
Medelantal anställda	13	12

Viktiga händelser under året

Skellefteå Science City har under 2024 fått utökad basfinansiering från sina ägare, vilket möjliggör att bolaget kan ha resurser som inte alla är belagda i projekt utan kan jobba mer strategiskt med verksamhetens uppdrag. Bolagets ägardirektiv har uppdaterats med en skrivelse om att bolaget inte ska vara vinstdrivande och att eventuell vinst ska återinvesteras i bolagets verksamhet för att kunna möta de krav som finns vid vissa ansökningar av bidrag.

Betydande avtal och regelförändringar

Inga stora förändringar i avtal eller regelförändringar.

Framtida utveckling

Under 2025 pågår fortfarande de flesta projekt med full fart. Från 2026 och framåt tar flera projekt slut och bolaget behöver börja söka nya projekt inom nya strategiska områden. 2027 tar nuvarande programperiod slut för EU-finansiering och det talas om förändringar i framför allt regionalfonderna, vilket får en direkt påverkan på bolagets projektmöjligheter. Med endast nationella och europeiska program ökar konkurrensen väsentligt och gör det svårare att få igenom finansiering. Bolaget har beslutat att byta namn till Skellefteå Science City AB under året, vilket kommer att träda i kraft under 2025.

TeamEngine Document E-Sign ID: 77D78320-BC4B-44E2-AD3B-CA27B381DA93. Page 13 of 53.

20250828057726

Skellefteå Kulturhus AB

VD Anna Jirstrand Sandlund
Ordförande Paulina Holmgren

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Kulturhusbolaget har under året fått uppdaterade ägardirektiv. Bolaget ska över tid ha en ekonomi i balans vad gäller uthyrningsverksamheten samt den affärsmässiga programverksamheten. Detta är bolaget på god väg att uppnå. Tillsammans med hyresgäster och besökare ska bolaget även utveckla kulturhuset till en attraktiv och välbesökt anläggning, vilket bedöms vara uppfyllt i och med ett fördjupat samarbete avseende husets varumärke med övriga verksamheter. Bolaget har även som mål att uppnå klimatneutral verksamhet 2030. Genom målmedvetna insatser på flera nivåer, från byggnadsdesign till den dagliga verksamheten, strävar bolaget efter att skapa en långsiktig förändring. Det har startats upp ett gemensamt hållbarhetsarbete i huset och bolaget jobbar med hållbarhetsfrågor tillsammans med den övriga koncernen.

Bolaget ska också sträva efter att, utifrån uppdraget, bidra till att Sara kulturhus blir ett av norra Europas mest omtalade och respekterade kulturhus utifrån de ekonomiska förutsättningar som ägaren godkänner i samband med fastställande av bolagets budget.

Resultaträkning, mnkr	**2024**	**2023**
Intäkter	110,9	97,4
Kostnader för arbetskraft	-22,1	-19,3
Övriga kostnader	-103,4	-94,3
Av- och nedskrivningar	-10,2	-9,4
Rörelseresultat	**-24,8**	**-25,6**
Finansiella intäkter	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-2,1	-2,1
Bokslutsdispositioner	26,9	28,3
Skatt	-0,0	-0,5
Årets resultat	**0,0**	**0,1**

Balansräkning, mnkr	**2024**	**2023**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	54,1	59,3
Omsättningstillgångar	82,3	80,5
Summa tillgångar	**136,8**	**139,8**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	15,2	15,1
Därav årets resultat	*0,0*	*0,1*
Obeskattade reserver	25,9	25,9
Avsättningar	0,0	0,0
Långfristiga skulder	63,2	76,9
Kortfristiga skulder	32,5	21,9
Summa eget kapital & skulder	**136,8**	**139,8**

Nettoinvesteringar, mnkr	5	4
Soliditet, %	26	26
Medelantal anställda	37	35

Med en drivkraft för utveckling och en förmåga att dra nytta av de lärdomar som erhålls genom nationella och internationella kontakter, har Sara kulturhus etablerat sig som en betydande aktör på både den lokala och globala arenan. Kombinationen av en mångfacetterad verksamhet och husets framträdande som landmärke gör att det fortsätter vara en viktig mötespunkt för både konferenser och kulturella evenemang.

Viktiga händelser under året

2024 har varit ett år präglat av flera betydelsefulla händelser. En av de mest framstående var när Sara Kulturhus var värd för ett större nationellt event. Under året har bolaget också haft ett stort engagemang i samhällsutvecklingen. En viktig satsning var Meet and Match, som anordnades för att matcha arbetsgivare och arbetstagare. Kulturhusbolaget har under året även breddat utbudet för ungdomar.

Framtida utveckling

Framtiden på Sara Kulturhus handlar om att fortsatt överraska och engagera besökarna med nyskapande och inspirerande evenemang. Hållbarhet är en grundläggande princip i allt som Skellefteå Kulturhus gör och bolaget kommer att arbeta för ett gemensamt ställningstagande kring hållbarhetsfrågor där alla verksamheter i huset engagerar sig , samt även fortsätta diskutera vad varumärket innebär och hur man lever upp till det. Skellefteå Kulturhus ser också en viktig roll i att vara initiativtagare och möjliggörare för att stärka barn och ungas psykiska hälsa genom kulturella aktiviteter och samarbeten med andra aktörer. För att säkerställa långsiktig utveckling kommer bolaget att arbeta vidare med att skapa förutsättningar för hållbar finansiering, särskilt kopplat till bolagets uppdrag att samordna verksamheterna i huset.

TeamEngine Document E-Sign ID: 77D78320-BC4B-44E2-AD3B-CA27B381DA93. Page 14 of 53.

20250828057727

Västerbottensteatern AB

VD Charlotta Gustavsson
Ordförande Martin Hedqvist

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Bolaget har, enligt ägardirektivet, antagit visionen: Västerbottensteatern – Sveriges bästa länsteater för modig scenkonst som berör, berikar och utmanar. I den nya treårsplanen finns 4 strategiska mål: Publiken, Konsten, Kontexten och Kvalitén. Under året nådde bolaget måluppfyllelse i relation till uppdraget i samtliga delar. Genom att producera och presentera föreställningar, tillsammans med de många pedagogiska och främjandeinsatserna, stärker, utvecklar, förnyar och tillgängliggörs teater och scenkonst i länet.

Västerbottensteatern samarbetar lokalt, interregionalt, nationellt och internationellt. 8 av 10 teaterföreställningar, varav 5 för barn och unga, turnerade i länet. Pedagogiska aktiviteter, som Årets berättarkommun (Malå och Vännäs 2024), har genomförts. 50 % av föreställningarna riktade sig till barn och unga.

Resultaträkning, mnkr	**2024**	**2023**
Intäkter	43,1	39,3
Kostnader för arbetskraft	-26,8	-26,6
Övriga kostnader	-16,6	-13,0
Av- och nedskrivningar	-0,4	-0,4
Rörelseresultat	**-0,7**	**-0,7**
Finansiella intäkter	0,7	0,6
Finansiella kostnader	0,0	0,0
Bokslutsdispositioner	0,0	0,1
Skatt	0,0	0,0
Årets resultat	**0,0**	**0,0**

Balansräkning, mnkr	**2024**	**2023**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	1,1	1,1
Omsättningstillgångar	20,2	21,0
Summa tillgångar	**21,3**	**22,1**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	4,2	4,2
Därav årets resultat	*0,0*	*0,0*
Obeskattade reserver	0,8	0,8
Avsättningar	0,0	0,0
Långfristiga skulder	0,0	0,0
Kortfristiga skulder	16,3	17,1
Summa eget kapital & skulder	**21,3**	**22,1**
Nettoinvesteringar, mnkr	1	0
Soliditet, %	23	22
Medelantal anställda	39	41

Viktiga händelser under året

I mars 2024 tillträdde en ny konstnärlig ledare för Västerbottensteatern. Genom att fortsätta producera och presentera föreställningar, tillsammans med de många pedagogiska och främjandeinsatserna, stärker, utvecklar, förnyar och tillgängliggörs teater och scenkonst i länet. Under året hade bolaget 54 112 besökare till föreställningar eller övrig programverksamhet, vilket är att jämföra med 2023 års 50 960 besökare.

Finansieringen för bolagets verksamhet har dock minskat genom ändrade bedömningsgrunder gällande sponsoravtal som försvårar för bolag att ingå samarbeten. Det ökade utbudet av kulturevenemang i Skellefteå påverkar också bolagets biljettintäkter.

Betydande avtal och regelförändringar

En anslagsförändring har skett där medel återförs till Västerbottensteatern för att åter ha egna ljus- och ljudtekniker, vilket påverkar både intäkter och kostnader. Den nya evenemangstaxan för arrangemang på kommunal mark har ökat teaterns produktionskostnader.

Framtida utveckling

Västerbottensteatern arbetar aktivt med att utveckla ett strategiskt hållbarhetsarbete som innefattar samtliga dimensioner ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Utöver implementering av CSRD-lagstiftningen, sker etablering av nätverk med andra scenkonstinstitutioner för att hitta synergier i hållbarhetsarbetet.

Eftersom det råder brist på för bolaget centrala yrkeskategorier kommer kompetensförsörjning att vara ett viktigt utvecklingsområde kommande år, där strategiskt arbete med kompetensutveckling och att med tillgängliga resurser vara en attraktiv arbetsgivare, är viktiga parametrar.

20250828805728

Skellefteå Museum AB

VD Mikke Ejrevi
Ordförande Roger Marklund

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Skellefteå museum AB har som mål att ha ett regionalt ansvar för industri- och teknikhistoria efter 1900. Detta mål uppfylls genom den permanenta utställningen Storsia samt genom program, aktiviteter och föreläsningar.

Ett annat mål är att, i form av Museum Anna Nordlander, vara en regional mötesplats för samtidskonst och genusfrågor och verka både nationellt och internationellt. Målet uppfylls genom utställnings-, konstpedagogik- och programverksamhet, ofta i samarbete med det lokala konstnärskapet.

Museet ska tillgängliggöra regionens kulturarv för en bred allmänhet för att främja kunskap, kulturupplevelser och åsiktsbildning. Detta mål uppfylls genom permanenta utställningar samt medveten marknadsföring och tillgängliggörande av verksamheten. Fokus ligger på kvalitet, mångfald, jämställdhet, attraktionskraft och tillgänglighet. För barn och unga ska verksamheten utvecklas genom särskilda insatser. Målet uppfylls genom utställningen Barnsia och pedagogiska aktiviteter för skolor och allmänhet.

Resultaträkning, mnkr	**2024**	**2023**
Intäkter	26,6	26,3
Kostnader för arbetskraft	-16,4	-16,6
Övriga kostnader	-10,4	-9,8
Av- och nedskrivningar	-0,6	-0,7
Rörelseresultat	**-0,8**	**-0,8**
Finansiella intäkter	0,3	0,4
Finansiella kostnader	0,0	0,0
Bokslutsdispositioner	0,5	0,4
Skatt	0,0	0,0
Årets resultat	**0,0**	**0,0**
Balansräkning, mnkr	**2024**	**2023**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	13,1	13,1
Omsättningstillgångar	1,7	2,5
Summa tillgångar	**14,8**	**15,6**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1,0	1,0
Därav årets resultat	*0,0*	*0,0*
Obeskattade reserver	2,0	2,5
Avsättningar	0,0	0,0
Långfristiga skulder	0,0	0,0
Kortfristiga skulder	11,8	12,1
Summa eget kapital & skulder	**14,8**	**15,6**
Nettoinvesteringar, mnkr	1	0
Soliditet, %	18	20
Medelantal anställda	20	23

Viktiga händelser under året

En ny organisation har fastställts från och med årsskiftet och tre nyckelrekryteringar har genomförts: en avdelningschef, en kommunikatör och en konstkonsulent.

Museet är i en expansiv fas. Avdelningen för kulturmiljövård har en hög arbetsbelastning med fler uppdrag än tidigare. Magasinsflytten är, och har varit, ett stort projekt under året och kommer avslutas under 2025. De nya lokalerna förväntas ge långsiktiga fördelar med ökad kännedom om samlingen och stärkta möjligheter att kunna tillgängliggöra samlingen för fler, men har initialt medfört påfrestningar för verksamheten både i arbetsbelastning och kostnader.

Framtida utveckling

Arbetet med ett nytt Forskarrum och en förbättrad besöksupplevelse fortskrider enligt plan och beräknas vara klart inför Society Expo 2026. Museet är också aktivt i Kultur- och fritidsavdelningens utveckling av Nordanåområdet, där fokus ligger på att skapa synergieffekter och hållbara samarbeten. Nästa steg, från 2025, handlar om att utveckla grönområdet och friluftsmuseet.

Skellefteå museum har sett en stark ökning av besökare de senaste åren och slår besöksrekord för tredje året i rad. Detta medför ett större behov av värdskap och programsamordning, särskilt med tanke på nya invånare från andra länder. Ombyggnationer av Forskarrum Nordanå och Lilla museet under 2025 gör att besökarantalet förväntas minska, för att sedan öka under år 2026.

20250828057729

Visit Skellefteå AB

VD Maria Broman
Ordförande Sara Keisu-Lundh

Måluppfyllelse enligt ägardirektiv

Bolagets mål är att arbeta för en hållbar utveckling av handeln och besöksnäringen i Skellefteå. Detta har uppnåtts bl.a. genom arbetet med Global Destination Sustainability Index (GDS-index), hållbarhetsanalyser av företag (Västerbotten Experience) och BID-processen.

Bolaget ska också, tillsammans med andra aktörer, bidra till att fler möten, konferenser och evenemang placeras i Skellefteå. Målet har uppnåtts bl.a. genom evenemangsstrateginätverket, arrangörsforum och Convention Bureau. Visit Skellefteå har en viktig roll som facilitator i detta arbete.

Visit Skellefteå har även som mål att aktivt arbeta för att bolagets ekonomi ska vara i balans, att verksamheten tryggas långsiktigt samt att verksamheten bedrivs på ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart sätt. Detta har uppnåtts genom en utökad basfinansiering fr.o.m. 2025, fler och nöjda medlemsföretag (enligt NKI-undersökning), medarbetare som trivs och utvecklas samt genom bolagets hållbarhetsarbete.

Resultaträkning, mnkr	**2024**	**2023**
Intäkter	15,9	15,8
Kostnader för arbetskraft	-8,2	-8,3
Övriga kostnader	-7,6	-7,4
Av- och nedskrivningar	0,0	0,0
Rörelseresultat	**0,1**	**0,1**
Finansiella intäkter	0,0	0,0
Finansiella kostnader	0,0	0,0
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0
Skatt	0,0	0,0
Årets resultat	**0,1**	**0,1**

Balansräkning, mnkr	**2024**	**2023**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	0,0	0,1
Omsättningstillgångar	10,2	10,2
Summa tillgångar	**10,2**	**10,3**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1,1	1,1
Därav årets resultat	*0,1*	*0,1*
Obeskattade reserver	0,3	0,3
Avsättningar	0,0	0,0
Långfristiga skulder	0,0	0,0
Kortfristiga skulder	8,8	8,9
Summa eget kapital & skulder	**10,2**	**10,3**

Nettoinvesteringar, mnkr	0	0
Soliditet, %	14	12
Medelantal anställda	11	11

Viktiga händelser under året

Diplomering av BID Skellefteå, bolagets samverkansprocess för stadskärnan, är ett viktigt steg för att kunna ansöka om Årets Stadskärna. Arbetet med pressbearbetning och pressbesök fortsätter att sätta Skellefteå på världskartan som besöksmål, etablerings- och bostadsort. Visit Skellefteå kommer framåt även att bistå Society Expo i arbetet med pressbearbetning.

Under året har flera nationella möten och kongresser bidragit till att sätta Skellefteå på kartan och medverkan på Emigration Expo i Holland har, liksom den internationella inflyttarkampanjen *Change Your Life*, bidragit till flera nya invånare till Skellefteå.

Skellefteå Turistcenter fick under våren motta Visitas utmärkelse "Bästa värdskap inom turistinformation" för sitt fina arbete med besökare både fysiskt och digitalt.

Satsningen på tredjepartscertifiering genom EarthCheck har avslutats. Det innebär att bolaget återgår till det destinationsövergripande hållbarhetsarbete som finns genom GDSI (Global Destination Sustainability Index).

Framtida utveckling

För att effektivt kunna navigera i ett nytt digitalt landskap som är AI-drivet tar Visit Skellefteå under 2025 ett helhetsgrepp om marknads- och kommunikationsarbetet. Detta har möjliggjorts genom ett utökat verksamhetsbidrag, vilket också är avgörande för att bolaget ska kunna bedriva verksamheten på ett bra sätt och fortsätta skapa mervärden för platsen Skellefteå och för besöksnäringens företag.

20250828805730

Skellefteå Stadshus AB koncernen

Flerårsöversikt (Mnkr)					
Koncernen	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	6 371	7 623	8 428	6 341	4 292
Resultat efter finansiella poster	5	838	1 224	2 098	-259
Balansomslutning	28 245	28 011	28 164	24 465	22 751
Investeringar	2 232	2 137	2 152	2 036	1 231
Eget kapital	14 358	14 996	14 765	13 953	11 889
Soliditet %	51	53	52	57	52
Medeltalet anställda	1 239	1 149	1 108	1 054	1 011
Moderbolaget	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	15 453	12	10	9	8
Resultat efter finansiella poster	117	365	129	65	53
Balansomslutning	18 397	17 151	15 408	15 599	17 462
Investeringar	0	0	0	0	0
Eget kapital	9 926	9 996	9 952	9 934	9 957
Soliditet %	54	58	65	64	57
Medeltalet anställda	0	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

Koncernen	**Aktie-kapital**	**Annat eget kapital inkl. årets resultat**	**Minoritets-intresse**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	401 050	14 362 765	1 372	**14 765 187**
Utdelning		-360 000		-360 000
Justering se not (37)		-636 751		-636 751
Omräkningsdifferens		-313	-2	-315
Årets resultat		868 464	-140	868 324
Belopp vid årets utgång	**401 050**	**14 234 165**	**1 230**	**14 636 445**
Belopp vid årets ingång 2024-01-01	401 050	14 234 165	1 230	**14 636 445**
Utdelning		-230 000		-230 000
Omräkningsdifferens		980	2	982
Årets resultat		-49 213	-172	-49 385
Belopp vid årets utgång	**401 050**	**13 955 932**	**1 060**	**14 358 042**

Moderbolaget	**Aktie-kapital**	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	401 050	1	9 190 696	403 979	**9 995 726**
Disposition enligt beslut årsstämma:			403 979	-403 979	0
Utdelning			-230 000		-230 000
Årets resultat				160 315	160 315
Belopp vid årets utgång	**401 050**	**1**	**9 364 675**	**160 315**	**9 926 041**

20250828057731

SKELLEFTEÅ STADSHUS AB – FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	9 364 674 618
Årets vinst	160 314 979
	9 524 989 597

Disponeras så att	
till aktieägare utdelas	68 000 000
i ny räkning överföres	9 456 989 597
	9 524 989 597

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

TeamEngine Document E-Sign ID: 77D78320-BC4B-44E2-AD3B-CA27B381DA93. Page 19 of 53.

20250828057732

Koncernens Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	5	6 370 606	7 623 188
Aktiverat arbete för egen räkning		49 167	44 954
Övriga rörelseintäkter		50 421	147 280
		6 470 194	**7 815 422**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-2 637 467	-3 454 071
Övriga externa kostnader	6, 7	-1 402 240	-1 380 644
Personalkostnader	8	-1 080 027	-980 785
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-945 686	-609 304
Resultat från intresseföretag		-71 020	-54 775
Övriga rörelsekostnader		-6 019	-5 978
		-6 142 459	**-6 485 557**
Rörelseresultat		**327 735**	**1 329 865**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-8 287	-2 977
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-85 407	12 873
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 583	33 129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 389	-180 717
		-323 490	**-137 692**
Resultat efter finansiella poster		**4 245**	**1 192 172**
Resultat före skatt		**4 245**	**1 192 172**
Bokslutsdispositioner		4 540	-6 042
Skatt på årets resultat	11	-59 243	-317 667
Årets resultat		**-50 457**	**868 464**
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-50 285	868 604
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-172	-140

TeamEngine Document E-Sign ID: 77D78320-BC4B-44E2-AD3B-CA27B381DA93. Page 20 of 53.

20250828057333

Koncernens Balansräkning

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	12	13 582	14 189
Koncessioner och liknande rättigheter	13	217 575	224 422
Goodwill och förvärvade kundvärden	14	13 821	22 995
		244 978	**261 606**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15	14 286 396	13 722 045
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	7 422 869	6 748 169
Inventarier, verktyg och installationer	17	429 887	449 265
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	2 600 078	2 560 317
		24 739 230	**23 479 796**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	19, 20	83 616	136 556
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	598 013	535 886
Andra långfristiga fordringar	22	679 703	1 041 519
		1 361 332	**1 713 961**
Summa anläggningstillgångar		**26 345 540**	**25 455 363**
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Råvaror och förnödenheter		370 966	286 546
Färdiga varor och handelsvaror		81	28
Förskott till leverantör		7 593	0
		378 640	**286 574**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		368 874	462 383
Fordringar hos koncernföretag		140 642	161 829
Övriga fordringar		226 842	425 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	593 650	828 189
		1 330 008	**1 878 342**
Kassa och bank	24, 36	190 372	390 821
Summa omsättningstillgångar		**1 899 020**	**2 555 737**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 244 560**	**28 011 100**

20250828052734

Koncernens Balansräkning

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	25		
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		401 050	401 050
Annat eget kapital inklusive årets resultat		13 954 859	14 234 165
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**14 355 909**	**14 635 215**
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		1 060	1 230
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset		**1 060**	**1 230**
Summa eget kapital		**14 356 969**	**14 636 445**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	26	33 859	38 469
Uppskjuten skatteskuld	26	2 219 622	2 182 508
Övriga avsättningar	26	414 874	420 827
		2 668 355	**2 641 804**
Långfristiga skulder	27		
Skulder till kreditinstitut		6 600 000	5 800 000
Skulder till koncernföretag		15 536	0
Skulder till intresseföretag		17 687	18 083
Övriga skulder		1 517 054	1 584 283
		8 150 277	**7 402 366**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	1 700 000	1 150 000
Förskott från kunder		53 263	21 021
Leverantörsskulder		395 491	462 627
Skulder till koncernföretag		49 984	0
Aktuella skatteskulder		22 727	414 920
Övriga skulder		429 387	644 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	418 107	637 659
		3 068 959	**3 330 485**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 244 560**	**28 011 100**

20250828057735

Koncernens Kassaflöde

Tkr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 245	837 536
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	30	1 004 505	612 181
Betald skatt		-15 606	-142 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**993 144**	**1 307 330**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-92 006	36
Förändring kundfordringar		93 509	-39 310
Förändring av kortfristiga fordringar		158 390	287 148
Förändringar avsättningar		-6 532	0
Förändring leverantörsskulder		-67 136	92 857
Förändring av kortfristiga skulder		-300 889	-1 637 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**778 420**	**10 414**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-16 530	-29 278
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 185 806	-2 068 283
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		837	2 428
Förvärvade andelar dotterföretag		-37 636	0
Likvid förändring innehav dotterföretag		-821	-2 946
Likvid förändring innehav intresseföretag		-17 635	10 640
Sålda andelar intresseföretag		166	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-5 000	-16 000
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		16	956 809
Förändring kortfristiga placeringar och fordringar		-24 190	-15 894
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 286 599**	**-1 162 524**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån och förändring av limit		2 500 000	2 800 000
Amortering av lån		-1 150 000	-1 150 000
Utbetald utdelning		-230 000	-360 000
Förändring av övriga långfristiga skulder		187 730	-682 338
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 307 730**	**607 662**
Årets kassaflöde		**-200 449**	**-544 448**
Likvida medel vid årets början	24		
Likvida medel vid årets början		390 821	935 269
Checkräkningskredit		700 000	700 000
Likvida medel vid årets slut	24		
Likvida medel vid årets slut		190 372	390 821
Checkräkningskredit		700 000	700 000

TeamEngine E-Signing

20250828805736

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5, 31	15 453	11 808
		15 453	**11 808**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-16 364	-11 513
Personalkostnader	8	-510	-442
		-16 874	**-11 955**
Rörelseresultat	31	**-1 421**	**-147**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	120 005	360 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		229 705	145 398
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 942	-140 550
		118 768	**364 848**
Resultat efter finansiella poster		**117 347**	**364 701**
Bokslutsdispositioner	10	53 450	50 690
Resultat före skatt		**170 797**	**415 391**
Skatt på årets resultat	11	-10 482	-11 412
Årets resultat		**160 315**	**403 979**

TeamEngine Document E-Sign ID: 77D78320-BC4B-44E2-AD3B-CA27B381DA93. Page 24 of 53.

20250828805737

Moderbolagets Balansräkning

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	32, 33	10 135 566	10 135 566
Fordringar hos koncernföretag	34	7 936 623	6 451 908
Andelar i intresseföretag	19, 20	1 665	1 649
		18 073 854	**16 589 123**
Summa anläggningstillgångar		**18 073 854**	**16 589 123**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		145 000	180 255
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	35
Övriga kortfristiga fordringar		19	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		180	33
		145 199	**180 323**
Kassa och bank	24,36	177 952	381 151
Summa omsättningstillgångar		**323 151**	**561 474**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 397 005**	**17 150 597**

20250828057 38

Moderbolagets Balansräkning

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	25, 35		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		401 050	401 050
Reservfond		1	1
		401 051	**401 051**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		9 364 675	9 190 696
Årets resultat		160 315	403 979
		9 524 990	**9 594 675**
Summa eget kapital		**9 926 041**	**9 995 726**
Långfristiga skulder	27		
Skulder till kreditinstitut		6 600 000	5 800 000
Skulder till intresseföretag		20 127	18 266
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		17 687	18 083
Summa långfristiga skulder		**6 637 814**	**5 836 349**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	1 700 000	1 150 000
Leverantörsskulder		293	150
Skulder till koncernföretag		94 368	132 237
Aktuella skatteskulder		15 878	9 524
Övriga skulder		1 378	907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	21 233	25 705
		1 833 150	**1 318 552**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 397 005**	**17 150 597**

20250828057739

Moderbolagets Kassaflöde

Tkr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		117 347	364 701
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	0	0
Betald skatt		67	-7 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**117 414**	**357 438**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 908	2 784
Förändring av leverantörsskulder		143	0
Förändring av kortfristiga skulder		-13 848	-13 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**106 617**	**347 139**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i intresseföretag		-16	0
Likvida förändringar i dotterföretag		0	-25
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-16**	**-25**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån och förändring av limit		2 500 000	2 800 000
Amortering av lån		-1 550 000	-1 150 000
Förändring av finansiella skulder, koncernkonto		-1 484 715	-2 247 998
Utbetald utdelning		-230 000	-360 000
Erhållna koncernbidrag		195 000	180 000
Lämnade koncernbidrag		-91 550	-129 310
Förändring av övriga långfristiga skulder		1 465	17 076
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-309 800**	**-890 232**
Årets kassaflöde		**-203 199**	**-543 118**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	24	381 151	924 269
Likvida medel vid årets slut	24		
Likvida medel vid årets slut		177 952	381 151

TeamEngine E-Signing

20250828057740

Noter, tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar verksamheten i moderföretaget och samtliga dotterföretag fram till och med 31 december 2024. Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden innebärande att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder.

Genom en förvärvsanalys i anslutning till rörelseförvärvet fastställs anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen samt det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar, övertagna skulder och ansvarsförbindelser. Uppskjuten skatt beaktas vid skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på alla poster utom goodwill. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för dotterföretagsaktierna och det verkliga värdet av förvärvade tillgångar, övertagna skulder och ansvarsförbindelser utgör goodwill eller, om beloppet är negativt, negativ goodwill. Värdet av minoritetens andel läggs till anskaffningsvärdet. Minoritetsintressen värderas med utgångspunkt från anskaffningsvärdet för aktierna.

Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och till och med avyttringstidspunkten.

Förvärv och avyttringar av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital. Belopp som redovisas för dotterföretag har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisningsprinciper.

Intresseföretag

Vid förvärv av intresseföretag upprättas en förvärvsanalys på samma sätt som vid förvärv av dotterföretag.

Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden från och med den tidpunkt då det betydande inflytandet erhålls till dess att det upphör. Kapitalandelsmetoden innebär att koncernens andel av intresseföretagets resultat efter skatt redovisas på egen rad inom rörelseresultatet. Detta belopp justerar koncernens redovisade värde på andelarna i intresseföretaget.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar, skulder, intäkter, kostnader, vinster och förluster som uppkommit genom transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet vid upprättande av koncernredovisningen.

Vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag och joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Förluster elimineras på samma sätt som vinster men betraktas som en nedskrivningsindikation

Resultaträkning

Intäktsredovisning

Nettoomsättningen omfattar försäljningsintäkter från kärnverksamheten, det vill säga produktion, försäljning och distribution av el, värme och kyla, elhandel, anslutningsavgifter, transportintäkter samt andra intäkter såsom entreprenadavtal och fastighetsförvaltning.

Belopp som erhålls för annans räkning ingår inte i koncernens intäkter. I de fall varor och tjänster byts mot likartade varor och tjänster redovisas ingen intäkt. Samtliga intäkter värderas till det belopp som influtit eller

TeamEngine Document E-Sign ID: 77D78320-BC4B-44E2-AD3B-CA27B381DA93. Page 28 of 53.

20250828057741

beräknas inflyta, det vill säga med hänsyn till rabatter och efter avdrag för moms och energiskatter, och redovisas i posten Nettoomsättning.

Försäljning och distribution av energi

Energiförsäljning intäktsredovisas vid leveranstidpunkten.

Anslutningsavgifter till vindkraftsparker

Koncernen har ett ej tidsbegränsat åtagande att underhålla och vid behov ersätta investeringar i anslutningar. Koncernen intäktsför anslutningsavgifter över intäktsgenererande tillgångars beräknade nyttjandeperiod som uppgår till 25 år. Periodiserade anslutningsavgifter ingår i posten övriga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 29).

Tjänste- och entreprenaduppdrag

Tjänste- och entreprenaduppdrag redovisas enligt principen om successiv vinstavräkning, dvs. att intäkter och kostnader redovisas i förhållande till projektets färdigställandegrad. Färdigställandegraden fastställs genom en jämförelse mellan beräknade och faktiska utgifter på balansdagen. Befarade förluster redovisas omedelbart.

Elcertifikat

Intäkter av elcertifikat som tilldelats från Svenska Kraftnät genom egen produktion redovisas i den månad som produktion sker. Elcertifikat värderas till elcertifikatets verkliga värde för produktionsmånaden och ingår i posten Nettoomsättning. Tilldelade certifikat värderas till marknadspris för produktionsmånaden.

Utsläppsrätter

Intäkter från utsläppsrätter redovisas i takt med att tilldelning görs. Utsläppsrätter värderas till verkligt värde vid tilldelningstidpunkten.

Ursprungsgarantier

Intäkter av ursprungsgarantier redovisas i den månad som produktion sker och värderas till verkligt värde för produktionsmånaden.

Handelsvaror

Intäktsredovisning av handelsvaror görs vid leverans till kund och efter kundens accept.

Hyresintäkter

Koncernen erhåller hyresintäkter från operationella leasingavtal rörande koncernens förvaltningsfastigheter. Hyresintäkterna intäktsredovisas linjärt över leasingperioden. Tillgångar som hyrs ut enligt operationella leasingavtal kvarstår i koncernen såsom materiella anläggningstillgångar eftersom rättigheter och skyldigheter kvarstår hos koncernen. Dessa tillgångar värderas på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.

Portföljförvaltning

Koncernen bedriver aktiv handel med elderivat. Denna redovisas i resultaträkningen i takt med att affärer avslutas.

Försäkringsersättningar

Vid driftstopp, skador etcetera som helt eller delvis täcks av försäkringsersättning redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäkringsersättningar redovisas i posten *Övriga rörelseintäkter*.

Ränteintäkter

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

Erhållna utdelningar

Intäkter från utdelningar redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

TeamEngine Document E-Sign ID: 77D78320-BC4B-44E2-AD3B-CA27B381DA93. Page 29 of 53.

20230828057742

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag intäktsredovisas när koncernen har uppfyllt de villkor som är förknippade med bidraget och det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas. Bidrag som koncernen erhållit men där alla villkor ännu inte är uppfyllda redovisas som skuld.

Bidrag som erhållits för förvärv av en anläggningstillgång reducerar anläggningstillgångens redovisade anskaffningsvärde. Övriga offentliga bidrag redovisas i posten *Övriga rörelseintäkter.*

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till sina anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och där det inte finns förpliktelser, varken legala eller informella, att betala, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Leasing

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och fördelarna som är förknippade med ägande i allt väsentligt är överförda till leasetagaren. Övriga leasingavtal är operationella leasingavtal.

Klassificering av leasingavtal görs vid leasingavtalets ingående. Rättigheter och skyldigheter enligt finansiella leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisas i koncernredovisningen som tillgång och skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden redovisas vid första redovisningstillfället till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna.

Leasade tillgångar skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Förpliktelsen enligt finansiella leasingavtal redovisas som lång- respektive kortfristig skuld. Betalningar av minimileaseavgifter redovisas som ränta och amortering av skulderna. Minimileaseavgifter enligt finansiella leasingavtal fördelas mellan leasingkostnad och amortering på den utestående skulden.

Räntekostnaden fördelas över leasingperioden så att varje räkenskapsår belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive räkenskapsår redovisade skulden. Variabla avgifter kostnadsförs under det räkenskapsår som de uppkommer. Minimileaseavgifter enligt operationella leasingavtal där koncernen är leasetagare kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Tillgångar som hyrs ut enligt operationella leasingavtal kvarstår i koncernen som materiella anläggningstillgångar eftersom rättigheter och skyldigheter enligt leasingavtalen kvarstår hos koncernen. Dessa tillgångar värderas på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande resultatposter.*

Avskrivningar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas eller komponenternas bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningen beräknas på det avskrivningsbara beloppet vilket i de allra flesta fall utgörs av till-gångens anskaffningsvärde. I ett fåtal fall tas hänsyn till ett beräknat restvärde.

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 77D78320-BC4B-44E2-AD3B-CA27B381DA93. Page 30 of 53.

20230828057743

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Balanserade utvecklingsutgifter	5 år
Förvärvade kundvärden	5 år
Goodwill	5-10 år
Byggnadsstomme	50-100 år
Tak	20-40 år
Fasad	30-100 år
Fönster	50 år
El i fastigheter	30-50 år
Övriga fastighetskomponenter	15-30 år
Markanläggningar	20-25 år
Vattenkraftsdammar	50-100 år
Primärmaskineri i kraftstationer	40 år
Kringutrustning till elproduktionsanläggningar	5-30 år
Värmeanläggningar	10-30 år
Lokal- och regionnät samt lokal- och regionnätstationer	40 år
Optokabelnät	25 år
Mottagnings- och fördelningsstationer	40 år
Vindkraftsanläggningar	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år
Bussar och övriga fordon	8-10 år

Nedskrivningar

Nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar

Allmänna principer

Per balansdagen bedöms om det föreligger en indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs.

Nedskrivningsprövningen görs per varje enskild tillgång med ett oberoende flöde av inbetalningar. Vid behov behöver tillgångarna grupperas ihop till kassagenererande enheter för att identifiera inbetalningar som i allt väsentligt är oberoende av andra tillgångar eller grupper av tillgångar. Nedskrivningsprövning görs i dessa fall för hela den kassagenerande enheten. En nedskrivning redovisas när en tillgång eller en kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. Nedskrivningen belastar resultaträkningen.

Nedskrivningar av tillgångar i en kassagenererande enhet fördelas i första hand på goodwill. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten.

Beräkning av återvinningsvärdet

Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor före skatt som återspeglar aktuella, marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och den risk som är förknippad med den specifika tillgången eller den kassagenerande enheten. Beräkningen gör per tillgång eller kassagenererande enhet.

Återföring av nedskrivningar

Nedskrivningar av andra immateriella och materiella anläggningstillgångar än goodwill återförs om skälen som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

20250828057744

Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar

Allmänna principer

Per varje balansdag görs en bedömning av om det finns någon indikation på att en eller flera finansiella anläggningstillgångar har minskat i värde. Om en sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde, se ovan.

Återföring av nedskrivning

Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar återförs om de skäl som låg till grund för nedskrivningen har förändrats.

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Balansräkning

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Immateriell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången.

Vid egen upparbetat immateriell anläggningstillgång tillämpas aktiveringsmodellen. Detta innebär att utgifter som uppstår under forsknings fasen redovisas som kostnader när de uppkommer och utgifter som uppstår under utvecklingsfasen redovisas som en tillgång under förutsättningen att alla kraven enligt K3 18.12 är uppfyllda.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången sannolikt kommer att tillfalla koncernen och anskaffningsvärdet kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar.

Anskaffningsvärde

I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och utgifter som är direkt hänförbara till inköpet och syftar till att bringa tillgången på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med företagsledningens avsikt med förvärvet. Som direkt hänförbara utgifter hänförs utgifter för leverans, hantering, installation och montering, lagfarter samt konsulttjänster. Anskaffningsvärdet reduceras med offentliga bidrag som erhållits för förvärv av anläggningstillgångar.

Anskaffningsvärdet för vindkraftverk och andra anläggningstillgångar med krav på återställande eller liknande inkluderar i koncernen en beräknad avsättning för återställande av hyrd mark samt nedmontering och bortforsling av vindkraftverk. Aktiverat belopp utgörs av nuvärdet av den uppskattade utgiften för återställande, nedmontering och bortforsling. Motsvarande belopp redovisas som avsättning.

I juridisk person inkluderas inte beräknade utgifter för nedmontering, bortforsling och återställande av mark i anskaffningsvärdet till följd av kopplingen mellan redovisning och beskattning.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter aktiveras endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utbyte av komponenter räknas in i tillgångens redovisade värde. Om inte kostnadsförs utgifter under det räkenskapsår som de uppkommer.

Reparationer och underhåll kostnadsförs löpande.

20250828057745

SKELLEFTEÅ STADSHUS AB – NOTER

Förvaltningsfastigheter

I materiella anläggningstillgångar ingår även koncernens förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för av- och nedskrivningar.

Elcertifikat, utsläppsrätter och ursprungsgarantier

Elcertifikat, utsläppsrätter och ursprungsgarantier värderas till verkligt värde vid produktionstillfället (elcertifikat och ursprungsgarantier) eller tilldelning (utsläppsrätter).

Elcertifikat som utgör kortfristiga innehav ingår i posten Övriga fordringar och värderas till marknadsvärde.

Ursprungsgarantier ingår i posten Övriga fordringar och värderas till marknadsvärde.

Utsläppsrätter redovisas under posten Varulager och värderas till marknadsvärde.

Finansiella instrument

Allmänna principer

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde vilket motsvarar instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsenliga villkor. Kundfordringar redovisas när faktura har skickats till kund. Skuld tas upp när motparten har utfört sin prestation och koncernen därmed har en avtalsenlig skyldighet att betala även om faktura inte har erhållits. Leverantörsskulder redovisas när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när koncernen förlorar kontrollen över rättigheterna. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Övervägande del av finansiella tillgångar och skulder tas bort från balansräkningen genom erhållande eller erläggande av betalning.

Kundfordringar och liknande fordringar

Kundfordringar värderas till det värde som beräknas inflyta, det vill säga med avdrag för osäkra fordringar. Nedskrivning av kundfordringar redovisas i posten *Övriga externa kostnader*.

Finansiella skulder

Samtliga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga det förväntade kassaflödet diskonterat med den effektivränta som beräknades vid anskaffningstillfället. Det innebär att leverantörsskulder som har kort förväntad löptid värderas till nominellt belopp.

Derivatinstrument

Koncernen använder olika typer av derivatinstrument (terminer, optioner och swappar) för att säkra olika finansiella risker och då framförallt valutarisker, råvaruprisrisker och ränterisker. Här ingår inte energiderivat som förväntas regleras med leverans av el och annan energi.

Derivatinstrument som inte identifierats som säkringsinstrument i en säkringsrelation värderas enligt lägsta värdets princip. Derivatinstrument med negativt värde värderas till det belopp som för koncernen är mest förmånligt om förpliktelsen regleras eller överlåts på balansdagen.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas för derivatinstrument som ingår i ett dokumenterat säkringssamband. För att säkringsredovisning ska kunna tillämpas krävs att det finns en entydig koppling mellan säkringsinstrument och den säkrade posten. Det krävs också att säkringen effektivt skyddar den risk som är avsedd att säkras, att effektivitet löpande kan visas vara tillräckligt hög genom effektivitetsmätningar och att säkringsdokumentation har upprättats. Bedömningen om huruvida säkringsredovisning ska tillämpas görs vid ingången av säkringsrelationen.

TeamEngine Document E-Sign ID: 77D78320-BC4B-44E2-AD3B-CA27B381DA93. Page 33 of 53.

20250828057746

Effektivitetsmätningar görs löpande för att säkerställa att de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka värdeförändringar i den säkrade posten. Så länge som säkringsrelationen är effektiv omvärderas inte säkringsinstrumenten och säkringsinstrumenten (derivaten) redovisas inte i balansräkningen. Hela effekten av förändringar på säkringsinstrumenten redovisas tillsammans med den säkrade posten vid realisation.

Kassaflödessäkringar

Kassaflödessäkringar används när valutaterminer används för säkring av valutarisk i framtida inköp och försäljning i utländsk valuta samt för säkring av elpris i elproduktion och försäljning.

Säkringar av verkligt värde

Säkringar av verkligt värde tillämpas huvudsakligen för kundfordringar och leverantörsskulder i utländsk valuta samt lån i utländsk valuta.

Varulager

Varulager värderas enligt lägsta värdets princip, dvs. till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet utgörs av inköpspris och utgifter direkt hänförliga till inköpet.

Nettoförsäljningsvärdet utgörs av det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten med avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Lager av reservdelar avsedda för installation i bolagets anläggningar klassificeras som pågående nyanläggning. Anskaffningsvärdet har fastställts genom tillämpning av först-in, först-ut-metoden (FIFU). Råvaror och köpta hel- och halvfabrikat värderas till anskaffningsvärdet.

Egentillverkade lagertillgångar värderas till tillverkningskostnad med tillägg för skälig andel av indirekta kostnader.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Monetära fordringar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. Valutakursvinster och förluster redovisas i posterna *Övriga rörelseintäkter* och *Övriga rörelsekostnader*. Övriga valutakursvinster och förluster redovisas under rubriken *Resultat från finansiella poster*.

När en fordran eller skuld har terminssäkrats och denna säkring uppfyller kraven för säkringsredovisning värderas fordran eller skulden till terminskursen vid säkringstillfället, se Säkringsredovisning nedan.

Inkomstskatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuella skattefordringar och skatteskulder samt uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller per balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnaden mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Uppskjuten skatt redovisas inte på temporära skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill. Förändringar i uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran redovisas i resultaträkningen om inte förändringen är hänförlig till en post som redovisas i eget kapital.

TeamEngine Document E-Sign ID: 77D78320-BC4B-44E2-AD3B-CA27B381DA93. Page 34 of 53.

20250828805747

Uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran värderas enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas per varje balansdag för att återspegla aktuell bedömning av framtida skattemässiga resultat.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Om effekten av när i tiden betalningen sker är väsentlig redovisas avsättningen till nuvärdet av de framtida betalningar som krävs för att reglera förpliktelsen.

Diskonteringsräntan utgörs av den räntesats som före skatt avspeglar aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med framtida betalningar till den del riskerna inte beaktas genom att justeringar gjorts vid bedömningen av de framtida betalningarna.

Avsättningen tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för.

Eventuell gottgörelse som koncernen är så gott som säker på att kunna erhålla av en extern part avseende förpliktelsen redovisas som en separat tillgång. Denna tillgång kan dock inte överstiga beloppet för den hänförliga avsättningen.

Avsättningen prövas per varje balansdag och justeringar av avsättningen redovisas i resultaträkningen.

Förändringar i avsättningen för återställande, nedmontering och bortforsling som beror på förändringar av den uppskattade utgiften avseende utflöde av resurser eller diskonteringsräntan förändrar tillgångens anskaffningsvärde.

Till följd av skatterätten byggs avsättningen för återställande av mark avseende vindkraftsparker successivt upp över tillgångens nyttjandeperiod i juridisk person. Därmed ingår inte heller dessa i anskaffningsvärdet för materiell anläggningstillgång.

Skulder

Skulder för elcertifikat, utsläppsrätter och ursprungsgarantier.

Skulder uppkommer i takt med försäljning (elcertifikat och ursprungsgarantier) och utsläpp (utsläppsrätter) och värderas till samma värde som tilldelade och anskaffade rättigheter. Här tas även hänsyn till avtal om framtida leverans av rättigheter och möjligheten till reglering av elcertifikat genom betalning av kvotpliktsavgift.

Skulder för elcertifikat, utsläppsrätter och ursprungsgarantier redovisas som en övrig kortfristig skuld.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har upptagits till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

Övriga skulder och avsättningar värderas till det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Statliga stöd

Erhållna statliga stöd som avser bidrag till anläggnings-tillgångar reducerar tillgångens anskaffningsvärde. Undantagsvis erhålls bidrag för att täcka rörelsens kostnader. Dylika stöd redovisas i resultaträkningen bland övriga intäkter. Ansvarsförbindelser förknippade med statliga stöd framgår av not 4.

Övriga avsättningar

Avsättningar är upptagna till de belopp som beräknas bli likviderade. Osäkerhet råder beträffande avsättningarnas förfallotid.

SKELLEFTEÅ STADSHUS AB – NOTER

20250828057748

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av års- och koncernredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna års- och koncernredovisning. Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår. Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

Avsättning för återställande

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Om effekten av när i tiden betalningen sker är väsentlig redovisas avsättningen till nuvärdet av de framtida betalningar som krävs för att reglera förpliktelsen. Diskonteringsräntan utgörs av den räntesats som före skatt avspeglar aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med framtida betalningar till den del riskerna inte beaktas genom att justeringar gjorts vid bedömningen av de framtida betalningarna.

Avsättningen tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för.

Eventuell gottgörelse som koncernen är så gott som säker på att kunna erhålla av en extern part avseende förpliktelsen redovisas som en separat tillgång. Denna tillgång kan dock inte överstiga beloppet för den hänförliga avsättningen.

Avsättningen prövas per varje balansdag och justeringar av avsättningen redovisas i resultaträkningen. Förändringar i avsättningen för återställande, nedmontering och bortforsling som beror på förändringar av den uppskattade utgiften avseende utflöde av resurser eller diskonteringsräntan förändrar tillgångens anskaffningsvärde.

Till följd av skatterätten byggs avsättningen för återställande av mark avseendevindkraftsparker successivt upp över tillgångens nyttjandeperiod i juridisk person. Därmed ingår inte heller dessa i anskaffningsvärdet för materiell anläggningstillgång

Prövning av nedskrivningsbehov för immateriella och materiella anläggningstillgångar

Koncernen har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende immateriella och materiella anläggningstillgångar. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs i koncernens *Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper*. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärden eller verkligt värde minus försäljningskostnader.

För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och andra adekvata antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Koncernen redovisar i sin balansräkning uppskjutna skattefordringar och skulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder och motsvarande skattemässiga värden. Uppskattningarna inkluderar även att skattelagar och skattesatser kommer att vara oförändrade samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras.

TeamEngine Document E-Sign ID: 77D78320-BC4B-44E2-AD3B-CA27B381DA93. Page 36 of 53.

20250828057749

Likvida medel

Likvida medel utgörs av disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till ett känt belopp och som är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuation. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma redovisat värde på tillgångar och skulder om inte annat framgår tydligt från andra källor.

Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Det slutliga utfallet av uppskattningar/bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar/ bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringar påverkar aktuellt och kommande räkenskapsår.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

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

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen

11 mars 2025 lämnade ett av de större industriföretagen i Skellefteå in en konkursansökan. Skellefteå Stadshuskoncern har redovisade tillgångar som kommer att ingå i konkursboet för industriföretaget. I koncernens bokslut har dessa tillgångar skrivits ned, vilket bedöms möta eventuell förlust för år 2024 till följd av konkursen. Skellefteå Stadshus styrelse kommer att följa händelseutvecklingen av konkursen för bedömning av konsekvenser för koncernen under kommande år.

Not 3 Uppgifter om ägare

Koncernen
Skellefteå Stadshus koncernen ingår i Skellefteå kommuns (org.nr 212000-2643) sammanställda redovisning.

Moderbolaget
Skellefteå Stadshus AB ägs till 100 % av Skellefteå kommun (org.nr 212000-2643)

20250828035750

Not 4 Eventualförpliktelser

Koncernen	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Forsmark, kärnavfallsfonden	522 842	447 927
Garantiförbindelser i dotterbolag	1 300	1 300
Villkorade näringsbidrag IT-projekt	164 185	150 606
Borgen till förmån för intresseföretag	216 125	220 875
SVAFO kärnavfallsfond	18 480	17 365
Framtida efterbehandlingskostnader vindkraftparker	212 888	229 697
Vattenkraftens Miljöfond	396 263	397 842
SKB AB	13 095	12 649
Övriga eventualförpliktelser	3 505	7 437
	1 548 683	**1 485 698**

Not 5 Nettoomsättningens fördelning

Koncernen

Nettoomsättningen per rörelsegren	**2024**	**2023**
Elförsörjning	4 425 140	5 379 098
Elnät	633 390	584 674
Värme	364 618	483 495
Fibernät	103 862	106 675
Fastigheter	428 287	646 685
Transport	127 190	218 111
Erhållna bidrag	21 023	23 204
Övriga	267 096	181 246
	6 370 606	**7 623 188**

Moderbolaget

Nettoomsättningen per rörelsegren	**2024**	**2023**
Övriga	15 453	11 808
	15 453	**11 808**

Not 6 Arvode till revisorer

Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	**2023**
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	853	1 630
Övriga tjänster	359	476
Sakkunnigt biträde till lekmannarevisorer	407	396
	1 619	**2 502**
KPMG		
Revisionsuppdrag	96	72
Sakkunnigt biträde till lekmannarevisorer	49	41
	145	**113**
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	1 722	0
Övriga tjänster	144	0
	1 866	**0**

20250828057S1

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	30	87
Övriga tjänster	0	0
Sakkunnigt biträde till lekmannarevisorer	40	40
	70	**127**
Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB		
Revisionsuppdrag	178	0
Övriga tjänster	0	0
	178	**0**

Not 7 Leasing, leasingtagaren

Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 40 079 tkr (35 572 tkr).

Not 8 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	406	374
Män	833	775
	1 239	**1 149**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	16 297	15 808
Övriga anställda	681 227	616 316
	697 524	**632 124**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	4 647	4 240
Pensionskostnader för övriga anställda	86 785	77 946
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	220 255	200 305
	311 687	**282 941**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**1 009 211**	**914 615**

I dotterbolagen finns avtal med VD där i vissa fall överenskommelse ingår avseende avgångsvederlag upp till 12 månader vid uppsägning från företagets sida. Uppsägningstid från den verkställande direktörens sida uppgår i förekommande fall upp till 6 månader.

Moderbolaget
Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

20250828053752

SKELLEFTEÅ STADSHUS AB – NOTER

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

Koncernen

	2024	2023
Resultat vid avyttring aktier i koncernföretag	-8 287	-2 977
	-8 287	**-2 977**

Moderbolaget

	2024	2023
Utdelning	120 005	360 000
	120 005	**360 000**

Not 10 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	145 000	180 000
Lämnade koncernbidrag	-91 550	-129 310
	53 450	**50 690**

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-20 371	-238 099
Justering avseende tidigare år	34	0
Förändring av uppskjuten skatt	-38 698	-79 568
Totalt redovisad skatt	**-59 243**	**-317 667**

Avstämning av effektiv skatt

	2024 Belopp	2023 Belopp
Redovisat resultat före skatt	8 785	1 186 131
Skatt enligt gällande skattesats	-1 810	-244 343
Ej avdragsgilla kostnader	-59 685	-17 141
Ej skattepliktiga intäkter	4 006	67 134
Skillnad bokförda och skattemässiga avskrivningar	-2 574	-2 093
Skillnad mellan skattemässigt och bokförda investeringar fastighet	11 230	7 522
Skillnad mellan skattemässig och bokförd försäljning fastighet	-17	-83
Försäljning aktier i koncernföretag	0	0
Årets nedskrivningar	-3 531	-3 427
Återförda nedskrivningar	2 506	8 892
Förändring uppskjuten skatt avseende övervärden	0	-81 630
Förändringar temporära skillnader	-9 302	0
Justering skatt tidigare år	15	-52 608
Nyttjat underskottsavdrag	143	-15
Skattereduktion investeringar i anläggningstillgångar		
Övrigt justeringar	-224	125
Redovisad effektiv skatt	**-59 243**	**-317 667**

TeamEngine Document E-Sign ID: 77D78320-BC4B-44E2-AD3B-CA27B381DA93. Page 40 of 53.

20250828057533

SKELLEFTEÅ STADSHUS AB – NOTER

Moderbolaget

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-10 482	-11 412
Totalt redovisad skatt	**-10 482**	**-11 412**

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		170 797		415 390
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-35 184	20,60	-85 570
Ej avdragsgilla kostnader		-19		-2
Ej skattepliktiga intäkter		24 721		74 160
Nedskrivning av aktier och andelar		0		0
Försäljning aktier i intresseföretag		0		0
Övrigt		0		0
Redovisad effektiv skatt	**6,14**	**-10 482**	**2,75**	**-11 412**

Not 12 Balanserade utvecklingsutgifter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 851	22 114
Inköp	3 088	942
Omklassificeringar	0	16 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**42 939**	**39 851**
Ingående avskrivningar	-16 548	-10 617
Årets avskrivningar	-3 695	-5 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-20 243**	**-16 548**
Ingående nedskrivning	-9 114	-9 114
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-9 114**	**-9 114**
Utgående redovisat värde	**13 582**	**14 189**

20250828057S4

Not 13 Koncessioner samt liknande rättigheter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	365 122	360 549
Inköp	2 391	859
Omklassificeringar	1 437	3 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**368 950**	**365 122**
Ingående avskrivningar	-140 700	-130 575
Årets avskrivningar	-10 675	-10 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-151 375**	**-140 700**
Utgående redovisat värde	**217 575**	**224 422**

Not 14 Goodwill och förvärvade kundvärden

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 268 054	1 268 054
Årets investering	11 051	0
Omklassificeringar	4 299	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 283 404**	**1 268 054**
Ingående avskrivningar	-1 245 059	-1 245 131
Årets avskrivningar	-24 524	-6 896
Omklassificeringar	0	6 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 269 583**	**-1 245 059**
Utgående redovisat värde	**13 821**	**22 995**

Not 15 Byggnader och mark

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 885 763	16 352 168
Inköp	401 672	188 751
Försäljningar/utrangeringar	-8 137	-8 179
Omklassificeringar	365 818	346 823
Tillskott via förvärv	10 154	6 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17 655 270**	**16 885 763**
Ingående avskrivningar och näringsbidrag	-3 052 383	-2 867 888
Försäljningar/utrangeringar	4 992	4 206
Omklassificeringar	-4 335	-4 837
Tillskott via förvärv	10 078	0
Årets avskrivningar	-210 730	-183 864
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 252 378**	**-3 052 383**

20250828057555

Ingående uppskrivningar	197 505	197 505
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**197 505**	**197 505**
Ingående nedskrivningar	-308 840	-351 098
Försäljningar/utrangeringar	0	3 593
Återförda nedskrivningar	15 000	45 000
Omklassificeringar	-3 302	-6 335
Tillskott via förvärv	-3 019	0
Årets nedskrivningar	-17 142	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-314 001**	**-308 840**
Utgående redovisat värde	**14 286 396**	**13 722 045**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	4 567 216	3 777 219
Verkligt värde	6 147 594	5 767 088

Erhållna näringsbidrag har reducerat bokfört värde ovan med 34 268 tkr (17 115 tkr). Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen med avkastningsvärden som indikerar ett marknadsvärde. Kassaflödesteorin används vid marknadsvärderingen. Modellen bygger på varje fastighets kassaflöde och använder utgående hyror och beräknat hyresbortfall, normaliserade drift- och underhållskostnader samt verklig fastighetsskatt.

Not 16 Maskiner och teknisk utrustning

Koncernen

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	14 571 707	13 809 271
Inköp	430 714	261 405
Försäljningar/utrangeringar	-67 738	-133 540
Om klassificeringar	887 980	634 571
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15 822 663**	**14 571 707**
Ingående avskrivningar och näringsbidrag	-6 907 494	-6 599 123
Försäljningar/utrangeringar	66 759	61 877
Om klassificeringar	-3 563	-5 846
Årets avskrivningar	-430 305	-364 402
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 274 603**	**-6 907 494**
Ingående nedskrivningar	-916 044	-986 095
Försäljningar/utrangeringar	553	70 039
Om klassificering från föregående år	0	12
Årets nedskrivningar	209 700	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1 125 191**	**-916 044**
Utgående redovisat värde	**7 422 869**	**6 748 169**

Erhållna näringsbidrag har reducerat bokfört värde ovan med 365 377 tkr (346 090 tkr)

20250828057356

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 296 772	1 243 505
Inköp	57 031	74 441
Försäljningar/utrangeringar	-19 330	-31 495
Omklassificeringar	1 245	10 321
Tillskott genom företagsförvärv	5 235	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 340 953**	**1 296 772**
Ingående avskrivningar och näringsbidrag	-797 675	-741 009
Försäljningar/utrangeringar	21 676	27 562
Omklassificeringar	-1 045	-326
Årets avskrivningar	-84 190	-83 803
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-861 135**	**-797 576**
Ingående nedskrivningar	-49 931	-49 931
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-49 931**	**-49 931**
Utgående redovisat värde	**429 887**	**449 265**

Erhållna näringsbidrag har reducerat bokfört värde ovan med 3 416 tkr (5 767 tkr)

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 560 317	1 825 892
Anskaffning genom förvärv av företag	370	1 229
Årets anskaffningar	1 453 939	1 704 005
Försäljningar/utrangeringar	-13 831	-844
Färdigställda anläggningar/om klassificeringar	-1 257 853	-917 067
Näringsbidrag	-142 864	-52 898
	2 600 078	**2 560 317**

Not 19 Andelar i intresseföretag

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	654 005	650 642
Inköp	49 990	44 135
Försäljningar	-2 351	-40 772
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**701 644**	**654 005**
Ingående nedskrivningar	-517 449	-503 446
Återförda nedskrivningar	3 121	13 111
Årets nedskrivning	-103 700	-27 114
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-618 028**	**-517 449**
Utgående redovisat värde	**83 616**	**136 556**

20250828057757

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 649	1 649
Inköp	16	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 665**	**1 649**
Utgående redovisat värde	**1 665**	**1 649**

Not 20 Specifikation andelar i intresseföretag

Koncernen

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Visit Skellefteå AB	49	49	490	677
Västebottensteatern AB	40	40	400	1 943
Artic Business Incubator AB	16	16	16	233
ACKRA Invest AB	50	50	16 000	31 987
AC-Net Externservice AB	25	25	31 850	5 275
Charge Amps AB	42	42	78 292 268	27 511
Exeri AB	36	36	10 212	13 936
Norrlands Etanolkraft AB	49	49	29 527	0
Nordic Industry Locations AB	50	50	50	2 054
				83 616

	Org.nr	Säte
Visit Skellefteå AB	556645-0580	Skellefteå
Västebottensteatern AB	556214-5184	Skellefteå
Artic Business Incubator AB	556668-3198	Luleå
ACKRA Invest AB	556687-0845	Skellefteå
AC-Net Externservice AB	556538-4095	Umeå
Charge Amps AB	556897-7192	Sollentuna
Exeri AB	556792-3619	Luleå
Norrlands Etanolkraft AB	556303-6986	Skellefteå
Nordic Industry Locations AB	556884-1653	Luleå

Moderbolaget

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Visit Skellefteå AB	49	49	490	49
Västerbottensteatern AB	40	40	400	1 600
Artic Business Incubator AB	16	16	16	16
				1 665

	Org.nr	Säte
Visit Skellefteå AB	556645-0580	Skellefteå
Västerbottensteatern AB	556214-5184	Skellefteå
Artic Business Incubator AB	556668-3198	Luleå

20250828057758

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	557 017	541 123
Inköp	162 046	16 000
Försäljningar	0	-106
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**719 063**	**557 017**
Ingående avskrivningar	-21 131	-21 131
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**-21 131**	**-21 131**
Ingående nedskrivning	0	0
Årets nedskrivning	-99 919	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-99 919**	**0**
Utgående redovisat värde	**598 013**	**535 886**

Not 22 Finansiella anläggningstillgångar

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 041 519	1 998 328
Tillkommande fordringar	230	58
Avgående fordringar	-362 046	-933 695
Om klassificeringar	0	-23 172
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**679 703**	**1 041 519**
Utgående redovisat värde	**679 703**	**1 041 519**

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna energiintäkter	459 347	658 592
Upplupna kommunikationsintäkter	6 340	5 834
Förutbetalda kostnader försäkring	11 179	6 903
Upplupna intäkter för försäkringsskador	0	30
Förutbetalda kostnader kabel-TV och bredband	740	789
Förutbetald hyra	16 603	16 418
Övriga poster	99 441	139 623
	593 650	**828 189**

TeamEngine Document E-Sign ID: 77D78320-BC4B-44E2-AD3B-CA27B381DA93. Page 46 of 53.

20250828057S9

Not 24 Likvida medel

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	12 420	9 670
Tillgodohavanden på koncernkonto	177 952	381 151
	190 372	**390 821**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Tillgodohavanden på koncernkonto	177 952	381 151
	177 952	**381 151**

Not 25 Antal aktier och kvotvärde

Koncernen

Namn	**Antal aktier**	**Kvot-värde**
Antal A-Aktier	401 050	401 050
	401 050	

Kvotvärde per aktie 1 000 kr

Moderbolaget

Namn	**Antal aktier**	**Kvot-värde**
Antal A-Aktier	401 050	401 050
	401 050	

Kvotvärde per aktie 1 000 kr

Not 26 Avsättningar

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	38 469	39 500
Årets avsättningar	48	76
Under året ianspråktagna belopp	-4 657	-1 107
	33 859	**38 469**
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	2 182 508	2 183 376
Omräkning föregående års avsättning	4 029	22 284
Årets avsättningar	38 698	82 336
Justeringar föregående år	0	-93 393
Uppskjuten skattefordran avseende ej nyttjat skattemässigt underskottsavdrag	-5 613	-12 095
	2 219 622	**2 182 508**

20250828057760

Övriga avsättningar

Belopp vid årets ingång	420 827	321 349
Årets avsättningar	2 460	107 544
Under året ianspråktagna belopp	-8 330	-5 734
Under året återförda belopp	-83	-2 332
	414 874	**420 827**

Specifikation övriga avsättningar

Återställning torvtäkter	48 854	53 527
Efterbehandling vindkraft	359 100	362 840
Garantiavsättning	2 676	216
Bortforsling av moduler	4 244	4 244
	414 874	**420 827**

Not 27 Långfristiga skulder

Koncernen
Lånen förfaller 2-5 år efter balansdagen. Lånen refinansieras oftast vid förfall.

	2024-12-31	**2023-12-31**
Skulder till kreditinstitut	6 600 000	5 800 000
	6 600 000	**5 800 000**

Moderbolaget
Lånen förfaller 2-5 år efter balansdagen. Lånen refinansieras oftast vid förfall.

	2024-12-31	**2023-12-31**
Skulder till kreditinstitut	6 600 000	5 800 000
	6 600 000	**5 800 000**

Not 28 Skulder till kreditinstitut

Koncernen

	2024-12-31	**2023-12-31**
Andel som förfaller/refinansieras inom ett år	1 700 000	1 150 000
	1 700 000	**1 150 000**

Moderbolaget

	2024-12-31	**2023-12-31**
Andel som förfaller/refinansieras inom ett år	1 700 000	1 150 000
	1 700 000	**1 150 000**

20250828057761

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	34 964	32 727
Förutbetalda kommunikationsintäkter	2 145	2 198
Upplupna löner och semesterlöner	99 211	94 035
Upplupen särskild löneskatt på pensionskostnad'	1 574	2 053
Upplupna räntekostnader	22 479	31 522
Upplupna kostnader för energileveranser	57 110	89 191
Upplupna kostnader för kvotplikt elcertifikat	1 116	2 656
Upplupna kostnader för utsläppsrätter/miljöskatt	3 332	2 204
Övriga upplupna kostnader	196 176	381 073
	418 107	**637 659**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	21 164	25 638
Övriga upplupna kostnader	70	67
	21 234	**25 705**

Not 30 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar enligt plan	938 534	610 075
Resultat vid avyttring fastigheter samt aktier i dotterföretag	1 142	649
Resultatandel intresseföretag	69 947	57 749
Återförd nedskrivning	0	-43 165
Omräkningsdifferens	-3 573	-149
Förändring avsättningar	0	2 289
Övriga justeringar	-1 545	-15 312
	1 004 505	**612 181**

Not 31 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Moderbolaget

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,37 %	4,97 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %	100,00 %

20250828052762

Not 32 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 197 766	10 197 741
Inköp	0	25
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 197 766**	**10 197 766**
Ingående nedskrivningar	-62 200	-62 200
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-62 200**	**-62 200**
Utgående redovisat värde	**10 135 566**	**10 135 566**

Not 33 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde 241231	Bokfört värde 231231
Skellefteboställer AB (koncern)	100	100	60 000	220 000	220 000
Skellefteå buss AB (koncern)	100	100	205 000	41 000	41 000
Skellefteå City Airport AB	100	100	2 200	0	0
Science City Skellefteå AB	100	100	1 000	100	100
Skellefteå Industrihus AB (koncern)	100	100	112 729	112 729	112 729
Skellefteå Kraft AB (koncern)	100	100	978 750	9 761 000	9 761 000
Skellefteå Kulturhus AB	100	100	1 000	100	100
Skellefteå Museum AB	60	60	600	612	612
Skellefteå Lokaltrafik AB	100	100	250	25	25
				10 135 566	**10 135 566**

	Org.nr	Säte
Skellefteboställer AB (koncern)	556060-4810	Skellefteå
Skellefteå buss AB (koncern)	556041-2370	Skellefteå
Skellefteå City Airport AB	556510-8718	Skellefteå
Science City Skellefteå AB	559006-5826	Skellefteå
Skellefteå Industrihus AB (koncern)	556086-8217	Skellefteå
Skellefteå Kraft AB (koncern)	556016-2561	Skellefteå
Skellefteå Kulturhus AB	559146-5843	Skellefteå
Skellefteå Museum AB	556139-0344	Skellefteå
Skellefteå Lokaltrafik AB	559404-0163	Skellefteå

Not 34 Fordringar hos koncernföretag

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran koncernkonto	7 936 623	6 451 908
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 936 623**	**6 451 908**
Utgående redovisat värde	**7 936 623**	**6 451 908**

20250828057763

Not 35 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	9 364 675
årets vinst	160 315
	9 524 990
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	68 000
i ny räkning överföres	9 456 990
	9 524 990

Not 36 Checkräkningskredit

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	700 000	700 000

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	700 000	700 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 37 Justering av tidigare perioder

Dotterbolaget Skellefteå Kraft AB har justerat ingående balansen 1 januari 2023, utgående balansen per 31december 2023 samt resultaträkningen för 2023. Justeringen avser dels elderivat som har orealiserade negativa värden vid de olika tidpunkterna som inte ingår i någon säkerhetsredovisning samt dels en tidigare felklassificering av en koncernbidragsskuld. Justeringarna innebär en nettoeffekt på eget kapital per 31 december 2023 om –170 miljoner kronor i Skellefteå Kraft och –360 miljoner kronor i Skellefteå Kraftkoncernen.

Koncernbidragsskuld
Skellefteå Kraft äger indirekt en del av Forsmark Kraftgrupp AB (FKA). FKA har en koncernbidragsdispens från Regeringen, vilket kortfattat innebär att ägarna till FKA kan nyttja sin andel av möjliga överavskrivningar i FKA genom koncernbidrag trots att inte ett kvalificerat koncernförhållande råder. Skellefteå Krafts ackumulerade koncernbidragsskuld till FKA har tidigare år redovisats som en övrig obeskattad reserv men borde ha redovisats som en skuld.

Orealiserade derivat
Skellefteå Kraft tillämpar säkringsredovisning för majoriteten av de derivat (el och valuta) som ingås, se redovisningsprinciper. Under 2024 har en översyn av riskhanteringen för el och valuta skett och i samband med detta har det noterats att det förekommer derivat som inte ingår i säkringsredovisningen och som borde ha redovisats som derivatskulder (i posten övriga skulder).

Justeringarna avseende koncernbidragsskuld samt orealiserade derivat har påverkat nedan poster i balansräkningen och resultaträkningen:

20250828057764

SKELLEFTEÅ STADSHUS AB – NOTER

Balansräkning koncern

Rättelse balansräkning 1 december 2023	1 januari 2023	Justering koncernbidrag	Justering orealiserade derivat	1 januari 2023 justerad
Annat eget kapital inkl årets resultat	14 765 047	-185 619	-451 132	14 128 296
Uppskjuten skatteskuld	2 183 376	-48 158	-117 045	2 018 173
Övriga långfristiga skulder	2 037 867	233 777	0	2 271 644
Övriga kortfristiga skulder	1 450 751	0	568 177	2 018 928

Rättelse balansräkning 31 december 2023	31 december 2023	Justering koncernbidrag	Justering orealiserade derivat	31 december 2023 justerad
Annat eget kapital inkl. årets resultat	14 996 412	-190 416	-169 551	14 636 445
Uppskjuten skatteskuld	2 275 901	-49 403	-43 990	2 182 508
Övriga långfristiga skulder	1 344 464	239 819	0	1 584 283
Övriga kortfristiga skulder	430 171	0	213 541	644 258

Resultaträkning koncern

Resultaträkning 2023	31 december 2023	Justering koncernbidrag	Justering orealiserade derivat	31 december 2023 justerad
Råvaror och förnödenheter	-3 808 707	0	-354 636	-3 454 071
Rörelseresultat	975 229	0	354 636	1 329 865
Resultat efter finansiella poster	837 536	0	354 636	1 192 173
Resultat före skatt	837 536	0	354 636	1 192 173
Bokslutsdispositioner	0	-6 042	0	-6 042
Skatt på årets resultat	-245 857	1 245	-73 055	-371 667
Årets resultat	591 680	-4 797	281 581	868 464

Skellefteå den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Lorents Burman
ordförande

Evelina Fahlesson

Joakim Wallström

Andreas Löwenhöök

Carina Sundbom

Ramona Dolan

Ann Åström

Kristina Sundin Jonsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskriften

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB

Lars Ekman
Auktoriserad revisor

20250828057G5

Kristina Sundin Jonsson
Kristina Sundin Jonsson
Date: 2025-03-21 19:16 CET
Signed with Swedish BankID

Ann Åström
Ann Åström
Date: 2025-03-21 21:48 CET
Signed with Swedish BankID

EVA KARINA SUNDBOM
EVA KARINA SUNDBOM
Date: 2025-03-22 09:26 CET
Signed with Swedish BankID

Lorents Burman
Lorents Burman
Date: 2025-03-23 15:21 CET
Signed with Swedish BankID

Evelina Fahlesson
Evelina Fahlesson
Date: 2025-03-24 08:15 CET
Signed with Swedish BankID

Joakim Wallström
Joakim Wallström
Date: 2025-03-24 09:43 CET
Signed with Swedish BankID

Ramona Dolan
Ramona Dolan
Date: 2025-03-25 09:48 CET
Signed with Swedish BankID

Andreas Löwenhöök
Andreas Löwenhöök
Date: 2025-03-25 10:21 CET
Signed with Swedish BankID

Lars Ekman
Lars Ekman
Date: 2025-03-31 11:55 CEST
Signed with Swedish BankID

20250828057766

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Skellefteå Stadshus AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas

Birgitta Pettersson

tel: 0910-736505

20250828057 67

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Skellefteå Stadshus AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Ekman
Auktoriserad revisor

20250828057768

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-31 10:00:33 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS EKMAN

Lars Ekman

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post