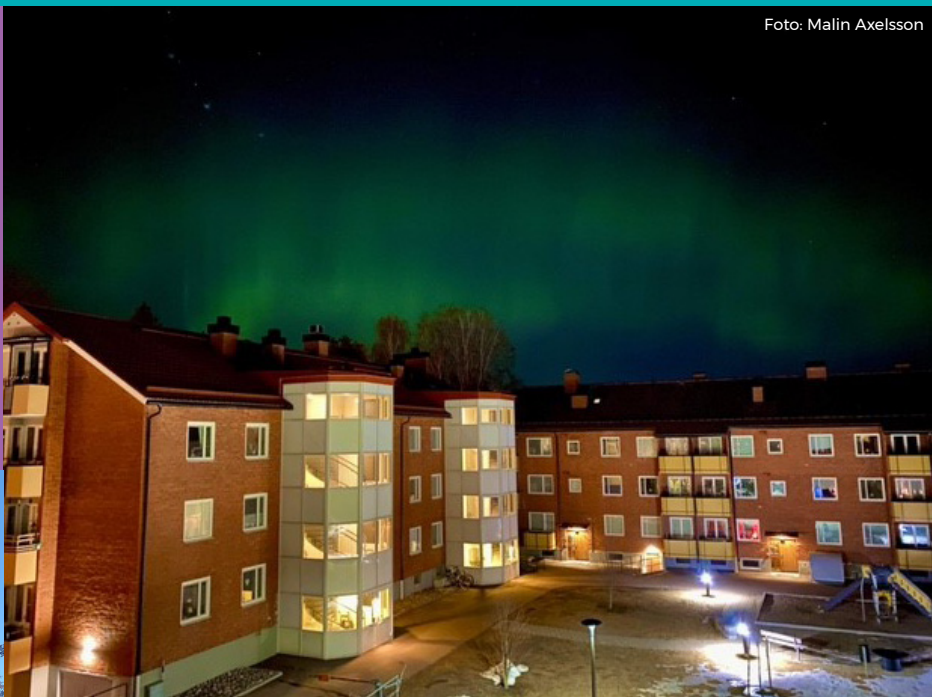


Årsredovisning 2021

Foto: Malin Axelsson



SäBo
SÄFFLEBOSTÄDER AB

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Förslag till resultatdisposition.....	9
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Förändringar i eget kapital.....	13
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15
Underskrifter.....	23

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





Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2021

Verksamhet

Styrelsen och verkställande direktören för Säfflebostäder AB får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Säfflebostäder AB (SäBo) är ett allmännyttigt bostadsföretag som drivs i kommunal bolagsform i Säffle kommun och bolaget har sitt säte i Säffle.

SäBo ska äga, förvalta och utveckla attraktiva, resurssnåla, sunda och prisvärda bostäder och lokaler i Säffle kommun. Bolaget ska aktivt medverka till att utveckla kommunen som en tilldragande bostads- och näringslivsort. Bolagets verksamhet ska ske utifrån affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer.

Fullmäktigemål	Åtgärder för ökad målpuppfyllelse	Målpuppfyllelse
Internt perspektiv		
Mål 1: Säffle kommun har en långsiktig ekonomisk hållbarhet.	Samtliga bolag i Säffle kommunkoncern ska hushålla långsiktigt och ekonomiskt med våra tillgångar genom en effektiv och rationell drift av bolagets fastigheter.	Säfflebostäder bedriver en aktiv förvaltning av fastighetsbeståndet och dess energieffektivitet för att skapa en långsiktig ekonomisk hållbarhet. En översyn av hela fastighetsbeståndet pågår. Beslutat om avyttring av fastigheter.
Mål 2: Säffle kommun är en attraktiv arbetsgivare.	Fortsatta satsningar på friskvård.	Samtlig tillsvidareanställd personal erbjuds ett friskvårdsbidrag. Gemensam friskvårdsdagar och städdag genomfördes.
Mål 3: Säffle kommun har hög kvalitet med fokus på hållbar utveckling.	Samtliga bolag i Säffle kommunkoncern har som utgångspunkt i sitt uppdrag att verka för hållbart byggande och förvaltning.	Säfflebostäder utgår ifrån hyresgästen önskemål för att skapa långsiktig och hållbar förvaltning. Uppbyggande av laddinfrastruktur pågår.
Externt perspektiv		
Mål 1: Säffle kommun är en plats för alla.	Bolaget ska tillgodose, där det är möjligt, alla kommuninvånarens behov av bostad.	Säfflebostäder erbjuder stor variation av boenden för att attrahera alla kommuninvånare. Bolaget har premierat trogna hyresgäster genom att erbjuda ytskiktsreovering.
Mål 2: I Säffle kommun finns goda förutsättningar för det livslånga lärandet.	Medverka till en attraktiv livsmiljö.	Säfflebostäder har en viktig roll vid utformningen av yttre miljön samt är med i Centrumgruppen för att skapa en attraktiv livsmiljö. En uppfräschning av yttre miljön på Nytorget är genomförd.
Mål 3: I Säffle kommun kan alla försörja sig.	Erbjuda bostäder/lokaler i flera delar av vår kommun och för olika behov och livssituationer.	Säfflebostäder kan erbjuda olika lägenheter och lokaler i varierande storlekar och hyresnivåer för att attrahera alla kommuninvånare.
Mål 4: Säffle kommun möjliggör det goda livet.	Lägenhetsbeståndet anpassas utifrån det behov och den efterfrågan som finns.	Individuell mätning av vatten och el har införts på ett flertal områden utifrån ett hållbarhetsperspektiv för både bolaget och hyresgästen.

Bolaget förvaltade under 2021:

1 278 lägenheter (79 797 kvm), 105 lokaler (16 466 kvm) samt 552 garage och motorvärmare. SÄBos fastigheter finns i Säffle kommun, merparten i Säffle tätort, Svaneholm, Värmlands Nysäter och i Värmlandsbro. Bolagets samtliga lägenheter upplåts med hyresrätt. Lägenheterna uthyres genom bolagets bostadsförmedling. Hyrorna fastställs genom årliga förhandlingar med Hyresgästföreningen i Värmland.

SäBo förvaltar Säffle kommuns verksamhets- och industrilokaler. Säffle kommun har i den samordnade fastighetsförvaltningen med SäBo valt att tillämpa modellen med blockhyresavtal. Det innebär att Säffle kommun hyr ut verksamhetslokalerna med kallhyra till SäBo som i sin tur hyr ut dem till verksamheterna (förskolor, skolor, äldreboende med flera) med varmhyra, för att täcka kostnader för drift och underhåll.

Kommunfullmäktige har för mandatperioden 2019-2022 valt följande ledamöter och suppleanter:

Ledamöter

Markus Bäckström, ordförande
Michael Sahlin, vice ordförande
Peter Erhardsson
Christer Andersson
Bo Augustsson
Thomas Augustsson
Mathias Gyllenstein Söderström

Suppleanter

Karoliina Alegod
Lena Svensson
Eva Harstad
Sven-Åke Kvaldén
Nizam Barat Aliyev
Ali Ali
Stellan Herbertsson

Verkställande direktör

Carl-Gustav Eriksson är anställd som verkställande direktör.

Revisorer

Anette Storm, Gunilla Bexelius och Andreas Magnusson (auktoriserad revisor).

Revisorssuppleanter

Anita Dahlin, Margareta Forsberg och Pontus Ericsson (auktoriserad revisor).

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till; Sveriges Allmännyttta, Fastigo samt HBV.

Försäkringsvärde

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

Ägare och ledning

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kommunföretag i Säffle AB med organisationsnummer 556555-2295.

Resultat och ställning (belopp i tkr)

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	167 450	173 582	169 584	171 426	168 181
Rörelseresultat	1 785	13 918	12 573	11 099	10 755
Resultat efter fin poster	- 783	10 960	9 625	8 267	7 811
Balansomslutning	518 373	507 773	505 006	445 998	397 555

Väsentliga händelser 2021, ägda fastigheter

Totala investeringar i byggnader och markanläggningar har under året skett med 10 202 tkr.

Det genomfördes takbyte både för Stadshuset och intilliggande Stadshusparken. Ett projekt som genomfördes i nära samarbete med stadsarkitekt, då byggnaderna har tidstypiskt arkitektoniskt formspråk med högt bevarandevärde ur ett samhällsperspektiv, vilket omfattar både skiffertak och detaljer i kopparplåt. Även på Billerudsgatan genomfördes ett takbyte, med nyinstallation av solceller samt laddstolpar på fastigheten.

Framtagande av SäBos Fastighetsutvecklingsplan initierades under 2021 och parallellt pågår en aktiv förvaltning för fastighetsbeståndet med bland annat rivning av Gläntstigen 5 och Vintergatan 11. En förstudie pågår för kvarteret Soldaten och bolaget har även i uppdrag att riva Industrigatan 14 samt försäljning av 3 fastigheter.

Totalt har underhållsåtgärder utförts för 7 023 tkr, varav sedvanligt lägenhetsunderhåll runt om i hela bolagets bestånd på 4 350 tkr, vilket omfattar ett hundratal lägenheter. Rådande omständigheter, till följd av Covid, har påverkat både egen personal och tillgång till entreprenörer vid utförande i lägenheter och lokaler.

Väsentliga händelser 2021, förvaltade fastigheter

På förskolan Illern har tre avdelningar genomgått total renovering av ytskikt. Sunds förskola har ytskiktsrenoverats inklusive kök. Det har genomförts taktvätt samt ytbehandling för Enegården, Svanen och Kyrkmyren. Uppgradering och energieffektivisering av armaturer i ishallen har utförts. Herrgårdsgymnasiet har genomgått omfattande renovering av fasad, omläggning tak, uppgraderat armaturer samt radiatorer. Björkbacken har ytskiktsrenoverats med bland annat mattbyte i korridor.

Totalt har underhållsåtgärder utförts för 11 068 tkr under året.

SäBo leder följande projekt, på beställning av kommunen och enligt den av fullmäktige beslutade arbetsgången vad gäller kommunala investeringar: Om- och tillbyggnation av Svanskogsskola, ventilationsbyte och rumskompletteringar på Stådet, Tegnérkökets sluss och Tingvallaskolans utemiljö.



Takbyte av skiffertak för Stadshuset.

Kunder och marknad, ägda fastigheter

Vid årets slut var 117 (88) lägenheter vakanta. Andelen avflyttningar har varit 27 % (26 %) under året som gått.

Kommunfullmäktige fattade under hösten 2021 beslut om rivning på Industrigatan 14. Bolaget förbereder även en avveckling av intilliggande Vegagatan 2, genom tomställning av byggnaden.

Av bolagets ägda lokaler, omfattande totalt 16 466 kvm, var 5 416 kvm ej uthyrda vid årsskiftet. Bland annat är det lokaler på Hermes och i Värmlands Nysäter som är vakanta.

Under verksamhetsåret har det genomförts en omfattande uppgradering av SäBos fastighetssystem Momentum. Detta är ett led i bolags strategi att ta ett större grepp kring kund och marknad och fortsätta utvecklingen med att underlätta både intern samt för kunder vad gäller underhållsplanering, felanmälan och kundkontakter. Bolaget kommunicera med hyresgästerna genom flera olika kanaler som hemsidan, mina sidor och Facebook, där hyresgästen själv kan välja hur man önskar bli kontaktad och informerad. På Facebook har bolaget idag 445 stycken följare och det går stadigt uppåt.



Takbyte för Stadshusparken, vilket omfattar detaljer i kopparplåt.

Bolaget har genomfört träffar med våra hyresgäster bland annat genom Boskola tillsammans med Hyresgästföreningen, samt i Svaneholm på fastighetsskötarens kontor. En bra möjlighet för bolaget att få återkoppling från våra hyresgäster och ett arbetssätt som bolaget kommer fortsätta med. För att minska smittspridningen så har kontoret i perioder enbart tagit emot bokade besök.

Bolaget har genomfört en kampanj ”Nominera din granne”, varefter tre stycken nominerade valdes ut och uppmärksammades med blommor och presentkort. Bolaget har även premierat trogna hyresgäster med någon form av ytskiktsreovering.

Hyresreglering

Vid hyresförhandling om hyrorna för år 2022 träffades överenskommelse med Hyresgästföreningen i Värmland om att hyrorna i samtliga bostäder och lokaler med förhandlingsklausul höjs med 1,9 %.

Uppdrag

Sedan 2008 förvaltar SäBo en stor del av kommunens fastigheter i form av en samordnad fastighetsförvaltning. Vidare utför bolaget fastighetsskötsel och förvaltning av bolagen Forskningen i Säffle AB och Säffle Kedjan 2 AB.

Miljö och energi

Bolaget har fortsatt upp- och utbyggnaden av laddinfrastruktur för hyresgäster med två stycken vardera nya stolpar på Billerudsgatan och Stenhusallén. Ett arbete har lagts ned på uppgradering till modernare och energieffektivare belysningsanläggningar, både för ägda och förvaltade fastigheter. Bolaget följer månadsvis upp förbrukningar på samtliga fastigheter, detta ger ett effektivt sätt att kunna energioptimera och samtidigt snabbt få indikationer vid driftsstörningar. Energi- och miljötänk tillsammans med ekonomi är en naturlig del vid projektering och byggnation såväl som vid upphandling av elavtal.

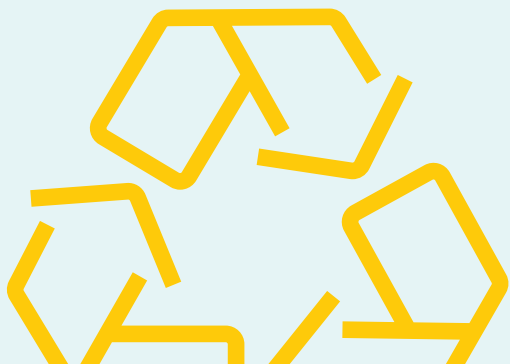
Klimat- och vädermässigt för Säffle så hamnade vi ganska nära ett normalår med 5,6 % varmare klimat (2020 var 20,6% varmare). För fjärrvärmens så gav det 12 % högre förbrukning gentemot 2020 för ägda fastigheter. För förvaltade kommunfastigheter innebar det 16 % högre förbrukning mot 2020.

Total förbrukning för fjärrvärmens blev 11 572 000 kWh för ägda fastigheter och 6 625 000 kWh (ex simhallen) för förvaltade kommunfastigheter.

Gällande elförbrukningen för ägda fastigheter så var det en totalförbrukning på 2 730 000 kWh och för förvaltade kommunfastigheter en totalförbrukning på 7 850 000 kWh.

Solcellsanläggningar på ägda fastigheter producerade totalt 37 264 kWh. När det gäller Billerudsgatan 21 så har anläggningen producerat 2 862 kWh, vid full drift så planeras elproduktionen täcka upp hela fastighetens behov.

Nya simhallen förbrukade 1 208 000 kWh fjärrvärme under 2021 samt 700 000 kWh och 15 000 m³ i vattenförbrukning. Solcellerna producerade 27 000 kWh under 2021, där allt nyttjat i simhallen.



Personal

Under verksamhetsåret har det genomförts en organisationsförändring för att utveckla bolaget och vara bättre rustad i rollen som samhällsutvecklare med fokus på kunden och marknaden. Nya befattningar i organisationen är fastighetschef samt kund- & marknadssamordnare. Organisationsförändringen medför ingen utökning av personalstyrkan.

Bolaget har haft kontinuerlig information till samtliga anställda kring Covid-läget och ser ingen negativ påverkan i den dagliga driften.

Arbetsförhållanden lämpar sig för alla och Säfflebostäder arbetar utifrån heltid som norm. Arbetshjälpmedel finns att tillgå och även skyddsutrustning. Alla oavsett kön, ålder, sexuell läggning, religion, etnisk bakgrund eller funktionsnedsättning ska ha samma chans vid rekrytering och utveckling i arbetet. Behov av kompetensutveckling diskuteras vid medarbetarsamtal. All form av kränkning eller diskriminering fördöms.

SäBo har en låg personalomsättning och detta innebär att bolaget med tillförsikt kan se positivt på framtiden. Sjukskrivningstalen har under året minskat markant sedan föregående år 1,25 % (3,10 %). Bolaget erbjuder sedan några år tillbaka ett friskvårdsbidrag på 3 000 kr för samtliga tillsvidareanställda. 76 % av personalen har utnyttjat friskvårdsbidraget i någon form och 57 % av personalen har utnyttjat hela bidraget.

Styrelsen antog år 2014 en ny jämställdhetsplan. Denna har till ändamål att främja allas lika rätt i fråga om arbete, anställnings- och andra arbetsvillkor samt utvecklingsmöjligheter i arbetet.





Ägardirektiv

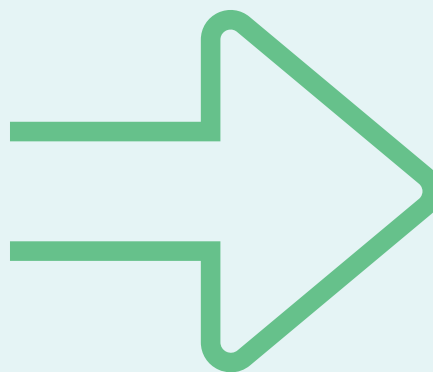
Kommunfullmäktige har beslutat om ägardirektiv för bolaget; ekonomiska mål samt uppdrag för år 2021. När det gäller ekonomiska mål så har bolaget ett avkastningskrav på ägda fastigheter på 1 % räntabilitet på totalt kapital, utfallet blev 1,21 %. Om hänsyn tas till nedskrivningar, återföringar, avsättning för rivning, koncernbidrag och skatt blev utfallet 2,26 %. Bolaget uppfyller därmed ägarens krav.

I ägardirektivet för år 2021 fick bolaget i uppdrag att ta fram förslag för boenden tillsammans med socialförvaltningen. Utreda möjlighet till nybyggnation. Hyreshöjning ut till förvaltningarna ska vara 0,5 %. Bolaget fick även i uppdrag att sänka hyran till förvaltningarna genom en sänkning av det planerade underhållet med 3 miljoner.

Förstudie pågår kring möjligheterna med nybyggnation. Vidare förs dialog med socialförvaltningen angående utredning olika typer av boendeformer. Kommunfullmäktiges uppdrag är därmed uppfyllda.

Framtid

Säfflebestäder kommer fortsätta bedriva en aktiv förvaltning av fastighetsbeståndet vilket omfattar både avyttringar och nybyggnation. Detta för att vara en bred allmännyttig aktör inom Säffle kommun som erbjuder ett varierat bostads- och lokalbestånd till hyresgästen. Stort fokus kommer att läggas på att minska vakansgraden. Bolaget ska svara för ett hållbart byggande både ur ett ekonomiskt- och miljömässigt perspektiv. Energiförbrukningen ska minskas och alternativa lösningar ska erbjudas våra hyresgäster, för att tillsammans skapa en bättre plats att bo och vistas på.



Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	103 336 240
Årets resultat	6 197 247

Styrelsen och verkställande direktören för Säfflebestäder AB föreslår att:

I ny räkning balanseras	109 533 487
-------------------------	-------------

I övrig hänvisas till följande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar, redovisningsprinciper och tillhörande noter.

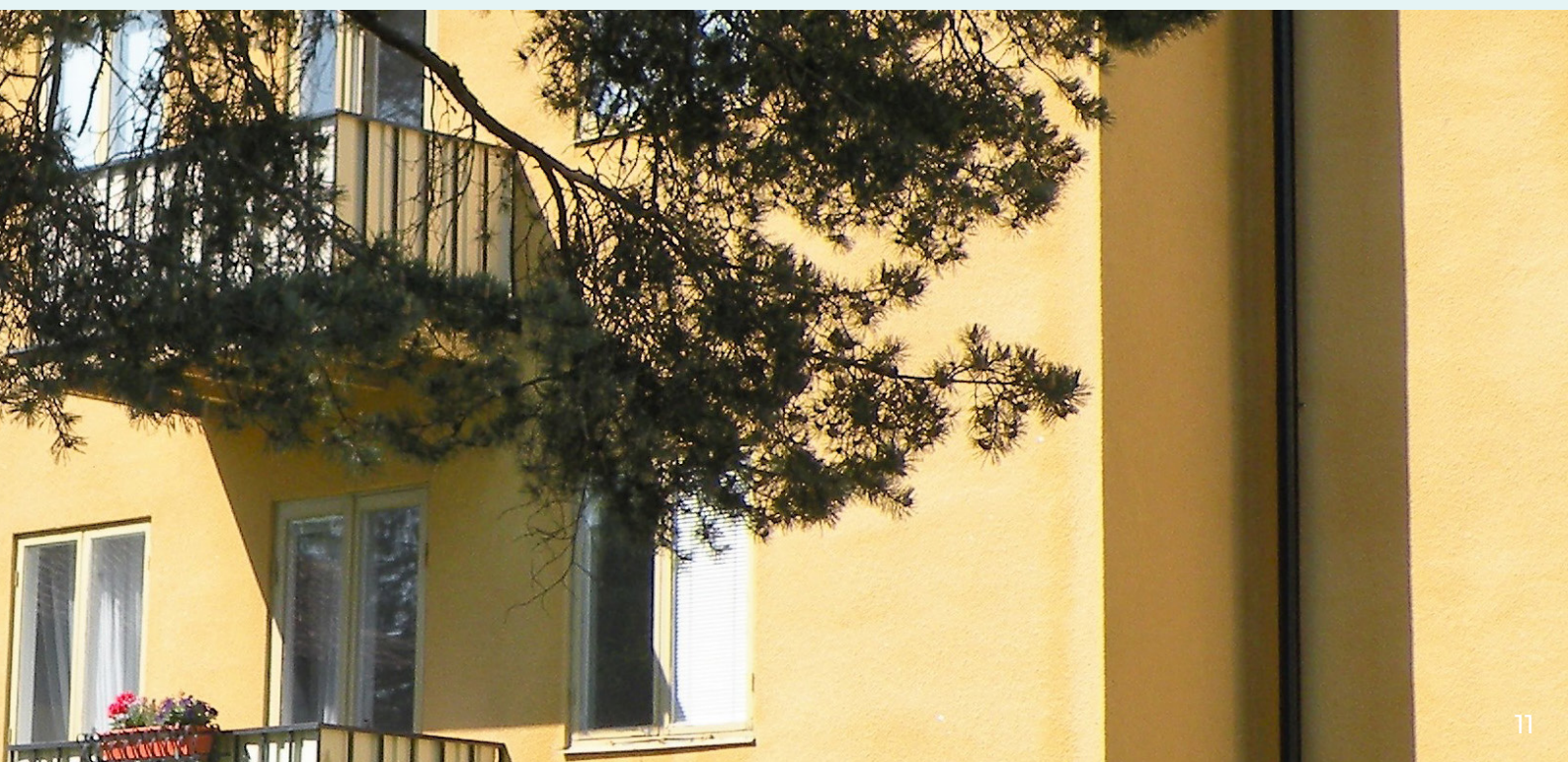
Resultaträkning

Resultaträkning (kronor)

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2, 3, 4	161 774 708	166 455 848
Övriga förvaltningsintäkter		5 675 702	7 125 980
Externa kostnader			
Material	5, 6	-5 164 369	-4 521 441
Tjänster	5, 6	-35 407 320	-30 200 913
Taxebundna kostnader		-23 376 167	-23 502 685
Uppvärmning		-17 645 286	-15 502 414
Fastighetsskatt		-1 789 683	-1 797 560
Övriga externa kostnader	7	-35 576 717	-43 877 595
Personalkostnader	8, 9, 10	-22 906 845	-21 384 372
Av- och nedskrivningar samt återföring av materiella anläggningstillgångar	11, 12	-12 999 154	-11 076 732
Övriga rörelsekostnader	26	-10 800 000	-7 800 000
Rörelseresultat		1 784 869	13 918 116
Övr ränteintäkter och liknande resultatposter	13	167 512	221 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-2 736 148	-3 179 031
Resultat efter finansiella poster		-783 767	10 960 337
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		5 110 000	800 000
Skatt på årets resultat	15	1 871 014	-921 949
Årets resultat		6 197 247	10 838 388

Balansräkning

Balansräkning (kronor)			
	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Dataprogram	16	771 328	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	17	433 792 360	436 000 721
Pågående nyanläggningar	18	76 063	0
Inventarier och maskiner	19	1 002 263	912 296
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		435 445 268	436 953 017
Omsättningstillgångar			
Varulager mm		136 118	141 451
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		375 257	170 410
Fordringar hos moderföretag		78 711 937	66 560 910
Fordringar hos koncernföretag		46 651	994 532
Skattefordringar		1 894 981	1 217 956
Övriga fordringar		441 164	735 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 317 516	996 767
Summa kortfristiga fordringar		82 787 506	70 676 489
Kassa		3 707	1 558
Summa omsättningstillgångar		82 927 331	70 819 498
Summa tillgångar		518 372 599	507 772 515



Balansräkning (kronor)

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Anläggningstillgångar			
Bundet eget kapital	22		
Aktiekapital		1 515 000	1 515 000
Reservfond		234 618	234 618
Summa bundet eget kapital		1 749 618	1 749 618
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		103 336 240	92 497 852
Årets resultat		6 197 247	10 838 388
Summa fritt eget kapital		109 533 487	103 336 240
Summa eget kapital	23	111 283 105	105 085 858
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner	24	340 000	413 664
Uppskjuten skatteskuld	25	2 248 975	4 119 989
Övriga avsättningar	26	11 850 000	7 800 000
Summa avsättningar		14 438 975	12 333 653
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	338 472 486	343 010 404
Summa långfristiga skulder		338 472 486	343 010 404
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	4 058 737	3 579 556
Leverantörsskulder		14 679 537	8 847 751
Skulder till moderföretag		14 638 594	15 477 899
Skulder till koncernföretag		0	15 499
Övriga kortfristiga skulder		958 448	955 300
Upplupna kostn och förutbet intäkter	28	19 842 717	18 466 595
Summa kortfristiga skulder		54 178 033	47 342 600
Summa skulder		407 089 494	402 686 657
Summa eget kapital och skulder		518 372 599	507 772 515



Förändringar i eget kapital

Förändringar i eget kapital (kronor)

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	1 515 000	234 618	103 336 240	105 085 858
Årets resultat			6 197 247	6 197 247
Eget kapital 2021-12-31	1 515 000	234 618	109 533 487	111 283 105

Aktiekapitalet består av 1 515 aktier med kvotvärde av 1 000 kronor.

Ovillkorat aktieägartillskott

Aktieägarna har lämnat ovillkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 18 165 000 kronor



Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys (kronor)

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 784 869	13 918 116
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	12 999 154	18 876 732
Erhållen ränta	167 512	221 252
Erlagd ränta	-2 736 148	-3 179 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 215 387	29 837 069
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av varulager	5 333	-43 446
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-12 111 017	9 198 430
Ökning/minskning av rörelseskulder	6 835 433	-13 075 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 945 136	25 916 658
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11 491 405	-24 981 258
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	1 841 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 491 405	-23 139 658
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av lån	0	0
Amortering av skuld	-561 582	-3 579 556
Erhållet koncernbidrag	5 110 000	800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 548 418	-2 779 556
Årets kassaflöde	2 149	-2 556
Likvida medel vid årets början	1 558	4 114
Likvida medel vid årets slut	3 707	1 558



NOTER

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som är tillämpade överensstämmer med Årsredovisningslagen samt allmänna råd, rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bolagets verksamhetsgrenar utgörs av uthyrning av bostäder och lokaler på ägda fastigheter samt förvaltning av fastigheter som ägs av Säffle kommun.

Intäkter

Bolagets huvudsakliga intäkter kommer från uthyrning av bostäder och lokaler och redovisas löpande i takt med att bostäderna och lokalerna hyrs och disponeras av hyresgästerna.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts.

Bolaget har tidigare haft anställda som omfattas av förmånsbestämda pensionsplaner. Bolaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler.

Den förmånsbestämda pensionsplanen finansieras i egen regi och bolaget redovisar pensionskulden enligt den beloppssuppgift som erhålls från KPA.

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgång.

Leasing

LEASETAGARE

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal
Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

LEASEGIVARE

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal
Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

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

Uppskjuten skatteskuld avser skillnader mellan avskrivningar i räkenskaperna och i deklARATIONEN. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

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

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Hyreshus

Stommar	50-100 år
---------	-----------

Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
----------------------------	----------

Hissar, ledningssystem	25-50 år
------------------------	----------

Övrigt	15-50 år
--------	----------

Inventarier, verktyg och installationer	5-30 år
---	---------

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av aktier i medlemsföretag. Innehavet innehas på lång sikt.

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Varulager

Varulager, dvs oljelager och el/vitvarulager, har värderats till anskaffningsvärdet.

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Kassaflödesanalys

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

Koncernförhållanden

Kommunföretag i Säffle AB (556555-2295) med säte i Säffle, är moderbolag i en av Säffle kommun helägd koncern, där Säfflebostäder AB ingår. Kommunföretag i Säffle AB upprättar koncernredovisning.

Noter till resultaträkningen (kronor)

Not 2. Hyresintäkter, ägda fastigheter

	2021	2020
Bostäder	73 438 872	76 959 324
Lokaler	16 086 904	15 911 150
Övrigt	1 901 932	1 974 606
Summa	91 427 708	94 845 080
Avgår hyresbortfall:		
Egna hyror	-1 300 391	-1 409 591
Outhyrda bostäder	-6 324 315	-8 933 856
Outhyrda lokaler	-3 341 142	-3 570 103
Outhyrd övrigt	-481 566	-502 084
Hyresnedsättningar	-88 917	-197 861
Plomberade rum	-15 936	-15 936
Summa avgår	-11 552 267	-14 629 431
Summa hyresintäkter	79 875 441	80 215 649

Not 3. Hyresintäkter, förvaltade fastigheter

	2021	2020
Bostäder	11 069 274	12 021 274
Lokaler	74 905 703	81 701 758
Övrigt	97 977	87 754
Summa	86 072 954	93 810 786
Avgår hyresbortfall:		
Egna hyror	-31 421	-29 004
Outhyrda bostäder	-288 752	-264 010
Outhyrda lokaler	-788 600	-1 161 791
Outhyrd övrigt	-41 151	-38 937
Hyresnedsättningar	-3 023 763	-6 076 845
Summa avgår	-4 173 687	-7 570 587
Summa hyresintäkter	81 899 267	86 240 199

Av de totala hyresintäkterna på både ägda och förvaltade fastigheter, 161 775 tkr, avser 82 200 tkr (50 %) koncerninterna hyresintäkter. Föregående år var motsvarande siffra 74 769 (45 %).

Not 4. Operationell leasing

	2021	2020
Leasingavtal där företaget är leasetagare		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	29 019 668	38 488 520
Mellan ett och fem år	93 342 347	88 174 000
Senare än fem år	15 930 357	15 390 000
	138 292 372	142 052 520
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter		
	29 453 799	38 770 602
Leasingavtal där företaget är leasegivare		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	86 489 995	82 562 286
Mellan ett och fem år	112 530 028	106 644 654
Senare än fem år	22 203 732	16 214 028
	221 223 755	205 420 968

Hyresintäkter avseende bostäder innehas med 3 månaders uppsägningstid. Dessa ingår ej i ovan. Hyresintäkterna avseende bostäder uppgår 2021 till 77 895 tkr (79 767 tkr).

Not 5. Underhåll, ägda fastigheter

	2021	2020
Planerat underhåll	7 023 248	7 244 089
Felavhjälpande underhåll	4 263 419	3 669 971
varav vattenskador	2 024 994	1 919 129

Not 6. Underhåll, förvaltade fastigheter

	2021	2020
Planerat underhåll	11 067 974	9 093 860
Felavhjälpande underhåll	3 539 921	2 393 522
varav vattenskador	112 871	45 178

Not 7. Revisionskostnader

	2021	2020
KPMG	70 000	65 000



Not 8. Medeltalet anställda, fördelning på män och kvinnor

	2021		2020	
	Antalet anställda	varav män	Antalet anställda	varav män
Administration och förvaltning	15	7	15	7
Fastighetsarbetare	22	21	22	21
Summa	37	28	37	28

Not 9. Löner, andra ersättningar och kostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Till styrelse och VD	1 112 850	1 491 879
Till övrig anställd personal	14 339 516	13 350 056
Summa löner och andra ersättningar	15 452 366	14 841 935

Lönesumman till övriga anställda är minskad med lönebidrag på 369 tkr (144 tkr).

Sociala kostnader	2021	2020
Sociala kostnader till styrelse och VD	992 236	561 605
Varav pensionskostnader	517 125	49 028
Sociala kostnader till övrig anställd personal	6 682 608	5 306 962
Varav pensionskostnader	945 403	693 771
Summa sociala kostnader	7 674 844	5 868 567
Summa personalkostnader	23 127 210	20 710 502

Not 10. Könsfördelning

	2021		2020	
	Antalet anställda	varav män	Antalet anställda	varav män
Företagsledning	1	1	1	1
Styrelse	7	7	7	7
Summa	8	8	8	8

Not 11. Av- och nedskrivningar samt återföringar av materiella anläggningstillgångar, ägda fastigheter

	2021	2020
Immateriella anläggningstillgångar		
Dataprogram	192 832	0
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark		
Byggnader	12 318 961	10 587 630
Inventarier och maskiner		
Inventarier	232 829	259 428
Summa avskrivningar	12 551 790	10 847 058

Not 12. Av- och nedskrivningar samt återföringar av materiella anläggningstillgångar, förvaltade fastigheter

	2021	2020
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier och maskiner		
Inventarier	447 364	229 674
Summa avskrivningar	447 364	229 674

Not 13. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Genomsnittliga ränteintäkter för bankmedel	0,00%	0,00%

Not 14. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Genomsnittliga räntekostnader för fastighetslån	1,00%	1,00%

Not 15. Effektiv skatt

	2021	2020
Aktuell skattekostnad	-	-
Uppskjuten skatt	1 871 014	-921 949
	1 871 014	-921 949

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	%	Belopp	%	Belopp
Resultat före skatt		4 326 233		11 760 397
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	-925 814	21,4%	-2 516 712
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-5 036	0,1%	-13 109
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	-	0,0%	-
lanspråktagande av ej aktiverat underskottsavdrag	-64,8%	2 801 863	-13,7%	1 607 872
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	-	0,0%	-
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	0,0%	-
Effekt av ändrade skattesatser	0,0%	-	0,0%	-
Övrigt	0,0%	-	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	-43,2%	1 871 014	7,8%	-921 949

Noter till balansräkningen (kronor)

Not 16. Dataprogram

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Nyanskaffningar under året	964 160	0
Erhållna bidrag	0	0
Avgår försäljningar och utrangeringar	0	0
Summa utgående ackumulerade anskaffningsvärden	964 160	0
Ingående avskrivningar	0	0
Försäljning/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-192 832	0
Summa utgående ackumulerade avskrivningar	-192 832	0
Utgående planenligt restvärde vid årets slut	771 328	0

Not 17. Byggnader och mark

	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	630 074 878	607 793 086
Nyanskaffningar	9 873 854	24 845 329
Avyttringar och utrangeringar	0	-2 563 537
Summa utgående ackumulerade anskaffningsvärden	639 948 732	630 074 878
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-125 181 381	-115 462 553
Avyttringar och utrangeringar	0	781 474
Årets avskrivningar	-10 735 541	-10 500 302
Summa utgående ackumulerade avskrivningar	-135 916 922	-125 181 381
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-68 892 776	-68 742 776
Årets nedskrivningar	-4 083 420	-3 000 000
Årets återföringar	2 500 000	2 850 000
Summa utgående ackumulerade nedskrivningar	-70 476 196	-68 892 776
Utgående planenligt restvärde vid årets slut	433 555 614	436 000 721

Samtliga av bolagets ägda fastigheter innehas för långsiktig uthyrning. Fastigheterna klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Fastigheternas redovisade värde uppgår till 433 556 tkr.

För att bedöma fastigheternas verkliga värde har en oberoende värderingsman utfört värdering. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser anseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick.

Fastigheterna värderades inför årsbokslutet av en oberoende värderingsman. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Värdet på fastigheterna var 2021-12-31 669 900 tkr.

Som framgår ovan överstiger fastigheternas totala verkliga värde det totala redovisade värdet väsentligt. Vid värderingarna har dock framkommit nedskrivningsbehov på enskilda fastigheter varför nedskrivning på dessa gjorts med 4 083 tkr per 2021-12-31. Återföring har även skett av tidigare gjorda nedskrivningar med 2 500 tkr per 2021-12-31.

Not 18. Pågående nyanläggningar

	2021	2020
Vid årets början	0	0
Investeringar	76 063	0
Redovisat värde vid årets slut	76 063	0



Not 19. Inventarier och maskiner

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 721 368	6 721 368
Nyanskaffningar under året	577 328	0
Erhållna bidrag	0	0
Avgår försäljningar och utrangeringar	0	0
Summa utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 298 696	6 721 368
Ingående avskrivningar	-5 809 072	-5 319 970
Försäljning/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-487 361	-489 102
Summa utgående ackumulerade avskrivningar	-6 296 433	-5 809 072
Utgående planenligt restvärde vid årets slut	1 002 263	912 296

Not 20. Långfristiga värdepappersinnehav

	2021	2020
4 andelar á 10 000 kronor i Husbyggnadsvaror HBV	40 000	40 000

Not 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021	2020
Förutbetalad försäkringspremie	1 012 404	990 534
Övrigt	305 112	6 233
Summa	1 317 516	996 767

Not 22. Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 1 515 aktier med kvotvärde av 1 000kr.

Ovillkorat aktieägartillskott

Aktieägarna har lämnat ovillkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 18 165 000kr

Not 23. Förslag till disposition av resultatet

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	103 336 240
Årets resultat	6 197 247
Summa	109 533 487

Styrelsen och verkställande direktören för Säfflebostäder AB föreslår att:

I ny räkning balanseras	109 533 487
-------------------------	-------------

Not 24. Pensionsskuld

	2021	2020
Skuld för pensionsåtagande hos KPA för personal	340 000	413 664
Summa	340 000	413 664



Not 25. Uppskjutna skatter

	2021-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Skattemässigt underskottsavdrag	-	36 039 828	36 039 828
Nedskrivning byggnader	-	48 943 727	48 943 727
	-	84 983 555	84 983 555
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och markanläggningar	400 470 936	304 570 027	95 900 909
	400 470 936	304 570 027	95 900 909

Bolagets underskottsavdrag uppgår per 2021-12-31 till 17 215 105 kr.

	2021-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Skattemässigt underskottsavdrag	7 424 205	-	7 424 205
Nedskrivning byggnader	10 082 408	-	10 082 408
Byggnader och markanläggningar	-	19 755 587	-19 755 587
Uppskjuten skattefordran/skuld	17 506 612	19 755 587	-2 248 975

	2020-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Skattemässigt underskottsavdrag	-	22 800 000	22 800 000
Nedskrivning byggnader	-	47 360 307	47 360 307
	-	70 160 307	70 160 307
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och markanläggningar	402 637 381	312 477 128	90 160 253
	402 637 381	312 477 128	90 160 253

Bolagets underskottsavdrag uppgår per 2020-12-31 till 27 871 049 kr.

	2020-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Skattemässigt underskottsavdrag	4 696 800	-	4 696 800
Nedskrivning byggnader	9 756 223	-	9 756 223
Byggnader och markanläggningar	-	18 573 012	-18 573 012
Uppskjuten skattefordran/skuld	14 453 023	18 573 012	-4 119 989



Not 26. Övriga avsättningar

	2021	2020
Rivningskostnader	11 850 000	7 800 000
	11 850 000	7 800 000
Rivningskostnader		
Redovisat värde vid årets början	7 800 000	-
Avsättningar som gjorts under året	10 800 000	7 800 000
Belopp som tagits i anspråk under året	-6 750 000	-
Redovisat värde vid årets slut	11 850 000	7 800 000

Not 27. Fastighetslån

	2021	2020
	342 531 224	346 589 961
Varav med förfall inom 1år*	98 417 425	99 787 039
Varav med förfall senare än 1år	244 113 799	246 802 922
Varav med förfall senare än 5år	0	0
Summa långfristiga skulder	342 531 224	346 589 961

*Amortering ca 4 miljoner, övriga lån normalt omförhandlas med ny löptid.

Not 28. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Semesterlöneskuld/ övertidsskuld	2 089 777	1 976 435
Räntor	256 110	275 811
Förutbetalda hyror	6 633 874	9 730 281
Upplupna leverantörsskulder	7 579 577	3 925 994
Övrigt	3 283 379	2 558 074
Summa	19 842 717	18 466 595

Not 29. Ställda säkerheter

	2021	2020
Ställda panter till kreditinstitut	81 417 640	81 417 640
I eget förvar	23 583 067	23 583 067

Not 30. Ansvarsförbindelser

	2021	2020
Garantiförbindelse (Fastigo)	276 722	279 716

Underskrifter

Säffle 18 februari 2022

Markus Bäckström, ordförande
Christer Andersson
Bo Augustsson
Thomas Augustsson
Peter Erhardsson
Mathias Gyllenstein Söderström
Michael Sahlin
Carl-Gustav Eriksson, vd



Vår revisionsberättelse har angivits 2022-02-28
KPMG AB

Anders Magnusson, auktoriserad revisor



