

Säfflebostäder AB

Årsredovisning 2018

SäBo
SÄFFLEBOSTÄDER AB

ÅRSREDOVISNING 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	sida	2
VD har ordet	sida	2
Förvaltningsberättelse	sida	3-8
Förslag till resultatdisposition	sida	11
Resultaträkning	sida	12
Balansräkning	sida	13-14
Förändringar i eget kapital	sida	15
Kassaflödesanalys	sida	16
Noter	sida	17-25
Underskrifter	sida	26

VD HAR ORDET

Vi har gjort en enastående resa under de senaste åren. Jag är stolt över det engagemang som organisationen har visat. Många gånger har kreativiteten flödat för att lösa uppkomna frågeställningar. Det är inte konstigt att vi känner av en viss växtvärk med tanke på stora egna och kommunala projekt. Även detta år har vi arbetat med vår utvecklingsplan på ägda fastigheter med vidareförädling av våra fastigheter till dagens och framtidens krav på boendemiljö. Samtidigt har detta sammanfallit med att två stora investeringsprojekt. Nyproduktionen i kv Bryggaren med 25 lägenheter med beräknad inflyttning 1 januari 2020 och ett av kommunens största investeringsprojekt i närtid, den nya simhallen med planerad invigning lucia 2019. Under året som gått har vi även välkomnat några nya medarbetare både på tjänstemannasidan och på kollektivsidan. Det känns bra med en förnyring som även innebär nya idéer och tänkvärda tankar.

Bolaget har under åren som gått bedrivit en kostnadseffektiv förvaltning utifrån de resurser som finns. Vidare har även bolaget gjort betydande framtids-satsningar både på ägda och förvaltade fastigheter. Våra ledord, trygghet, god service, bostäder och lokaler med kvalitet, levande och hållbart samhälle, har genomsyrat verksamheten både i den dagliga driften och när det gäller mer långsiktigt. Vi har en god ekonomi och vi ser positivt på framtiden.

Gustav Andersson, VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR VERKSAMHETSÅRET 2018

VERKSAMHET

Säfflebostäder AB är ett allmännyttigt bostadsföretag som drivs i kommunal bolagsform i Säffle kommun och bolaget har sitt säte i Säffle. Säfflebostäder AB 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. Målet för verksamheten är nöjda hyresgäster och flexibilitet för att tillfredsställa kundens behov. Säfflebostäder AB stödjer Säffle kommuns vision 2026 genom att aktivt medverka till att utveckla kommunen som en tilldragande bostads- och näringslivsort. Säfflebostäder AB arbetar utifrån strategin ”Rigga för utveckling” och ”Vänd Säffle mot vattnet”.



Strategi	Övergripande mål	Mått	Måluppfyllelse 2018
Rigga för utveckling	Lägenhetsbeståndet ska anpassas efter den efterfrågan som finns	NKI	I 27 lägenheter har omfattande renovering utförts
	Nya invånare är en möjlighet för Säffle att bli en socialt hållbar och framgångsrik kommun	Samverkan med HGF och andra intresseorganisationer	Möten har genomförts med migrationsverket, hyresgästföreningen och även andra aktörer
Vänd Säffle mot vattnet	Medverka till en attraktiv livsmiljö	Enkla åtgärder för ökad tillgänglighet	Åtgärder är delvis genomförda enligt planerad prioriteringslista för 2018

Resultat och ställning (belopp i tkr)					
	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	171 426	168 181	165 125	161 231	155 685
Rörelseresultat	11 099	10 755	12 150	9 980	11 376
Resultat efter fin poster	8 267	7 811	9 280	5 927	6 062
Balansomslutning	445 998	397 555	397 751	345 689	330 426

Bolaget förvaltar under 2018;

1 355 lägenheter (83 568 kvm), 103 lokaler (16 305 kvm) samt 581 garage och motorvärmare. Säfflebostädernas fastigheter finns i Säffle kommun, de flesta 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. Sedan 2008 förvaltar även Säfflebostäder AB (SäBo) kommunens 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 sedan tur hyr ut dem till verksamheterna (förskolor, skolor, äldreboende med flera) med varmhya för att täcka de kostnader som bolaget har för drift och underhåll.

Kommunfullmäktige har för mandatperioden 2015-2018 valt följande ledamöter och suppleanter:

Ledamöter	Suppleanter
Markus Bäckström, ordförande	Karoliina Alegod
Örjan Ström, vice ordförande	Maria Skogh
Henrik Kristiansson	Christian Hidén
Christer Andersson	Kenneth Andersson
Bo Augustsson	Svante Mlakar
Thomas Augustsson	Urban Johansson
Mathias Gyllenstein Söderström	Urban Karlsson

Verkställande direktör

Gustaf Andersson är anställd som verkställande direktör.

Revisorer

Anette Storm, Owe Elvingsson och Anders Magnusson (auktoriserad revisor).

Revisorssuppleanter

Richard Svensson, Anita Dahlin och Pontus Ericsson (auktoriserad revisor).

Sammanträden

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden.

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till; SABO, Fastigo samt HBV.

Försäkringsvärde

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

Ägare och ledning

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



Styrelsen och verkställande direktören för Säfflebostäder AB får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE 2018

Ägda fastigheter

I 27 lägenheter, Gläntstigen 4 och 6, har omfattande renovering utförts i form av stambyte, utbyte av kök, elstammar mm. Dessutom har resurser lagts ner på säkerhets/trygghetshöjande åtgärder såsom nya entrédörrar/säkerhetsdörrar in till lägenheterna. Åtgärderna har föregåtts av förhandling med hyresgästföreningen och samtliga hyresgäster har skriftligen godkänt den överenskomna hyreshöjningen. Dessutom innebär de åtgärder som gjorts en beräknad energibesparing på ca 20 % per år. Både före och under projektens gång har bolaget haft regelbundna möten och skriftlig information till respektive hyresgäst.

I början på året färdigställdes projektet med innergården på Vintergatan 1-9. Bolaget har skapat en innergård med en miljö som är trygg och inbjudande för aktiviteter och rekreation. Bidrag hos Boverket har beviljats för projektet för halva investeringen. I samband med projektet med innergården renoverades även balkongerna på Vintergatan 1-9. Även på Vallen har en betydande ombyggnad skett av innergården. Även för denna innergård har bidrag beviljats från Boverket. Installation av bergvärme samt utbyte av fönster på Andvägen slutfördes under hösten. Förhoppningen är att detta ska innebära en ökad komfort, bättre inomhusklimat och en ökad driftsäkerhet.

Efter sommaren påbörjades nyproduktionen i kv Bryggaren. Bidrag har erhållits från Boverket, dels ett investeringsstöd och dels ett energistöd. Det kommer att bli 25 lägenheter, beräknad inflyttning januari 2020.

Den tillgänglighetsplan som tagits fram efter tillgänglighetsinventeringen 2015 av flerbostadshuset, har följts. Alla planerade åtgärder för 2018 är utförda av bolagets personal. Totala investeringar i byggnader och markanläggningar har under året skett med 47 997 tkr, varav nyproduktionen i kv Bryggaren på 18 727 tkr. Tanken är också att denna nyproduktion ska vara så energieffektiv som möjligt. Solceller ska installeras på taket och byggnaden förses med extra isolering vidare blir det mekanisk till- och frånluft med tillhörande värmeåtervinning. I samråd med "Offentliga rummet" vad gäller projektets utemiljö, kommer resurser att läggas på kanalstråket för att kunna erbjuda kommunens innevanare ett sammanhängande promenadstråk efter Byälven.

Totalt har underhållsåtgärder utförts för 13 745 tkr, varav sedvanligt lägenhetsunderhåll runt om i hela bolagets bestånd på 5 560 tkr.

Förvaltade fastigheter

När det gäller de förvaltade fastigheterna har under perioden "lokalkuggen" genomförts tillsammans med representanter ute på varje förvaltning. Mötena i år har varit konstruktiva och förvaltningarna är till stor del positiva till de åtgärder vi gör på fastigheterna. Behoven som framkommer i kuggen ligger sedan till delvis grund för det fortsatta arbetet med bolagets plan för vilka verksamhetsfastigheter som ska prioriteras i det planerade underhållet. På de förvaltade fastigheterna har följande större underhållsåtgärder utförts; Svanskogsskola/inre underhåll, Dagcenter/armaturer, Björkbacken/belysning, Lugnadals förskola/ytskikt, Städet/fönster, Valhall/renovering fönster, Herrgårdsgymnasiet/ytskikt, Botilsätters skola/ytskikt, Illerns förskola/ytskikt mm. Underhållsåtgärder har även utförts på specifika objekt som framkommit på "lokalkuggen". Dessutom utförs underhållsåtgärder kontinuerligt på olika projekt och översyn av lekplatser sker regelbundet.

Totalt har underhållsåtgärder utförts för 12 806 tkr under året.

SäBo leder följande projekt, på beställning av kommunen och enligt den av fullmäktige beslutade arbetsgången vad gäller kommunala investeringar. Ny simhall, förskolor, ny restaurang Ekenäs, bollhall mm.

Representanter från bolaget ingår i ledningsgruppen och styrgruppen vad gäller ny simhall. I styrgruppen ingår både politiker och tjänstemän. Efter flera års planering togs det första spadtaget i januari 2018, processen har avlöpt väl enligt plan trots en stor påverkan på närliggande skola och bostadsområde. Den nya simhallen kommer att klassas som "Miljöbyggnad Guld" vad gäller byggnaden. Som ett led i kommunkoncernens intention att våga leda hållbar utveckling, där det är möjligt och ekonomiskt försvarbart, kommer den nya simhallen att förses med solceller på taket samt energieffektiv vattenrening. Den nya simhallen beräknas vara färdigställd till lucia 2019.

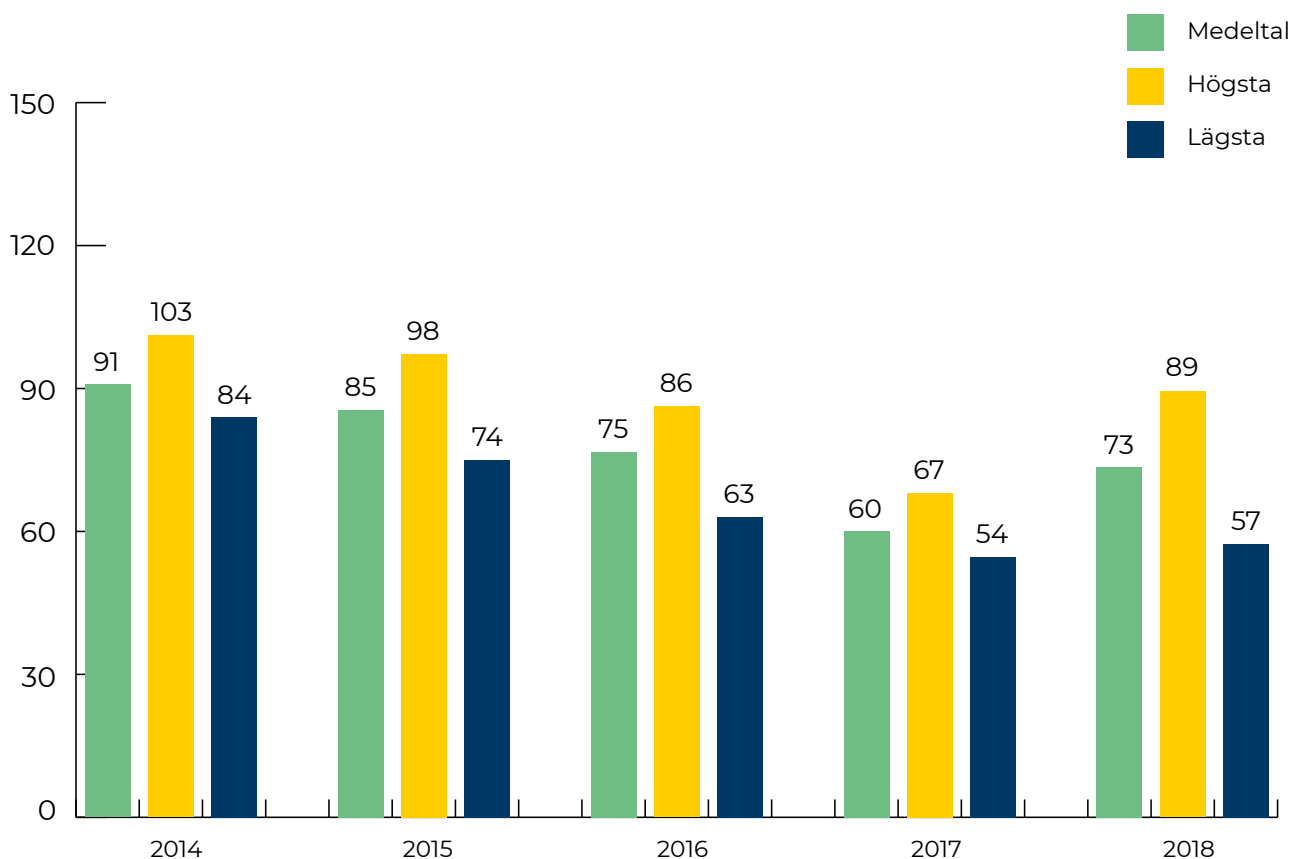
KUNDER OCH MARKNAD

Ägda fastigheter

Vid årets slut var 49 lägenheter vakanta, ex Vegagatan 2. Migrationsverket förbereder en delavveckling av verksamheten i Säffle. Andelen avflyttningar har varit 30 % (24 %) under året som gått. Arbete pågår ständigt med att skapa och utveckla våra kundrelationer, bli bättre på säljteknik och marknadsföring. På Hermes är Vegagatan 2 (40 lägenheter) tomställt då bolaget förbereder en avveckling av delar på Hermes.

Av bolagets ägda lokaler, omfattande totalt 16 305 kvm, var 2 728 kvm ej uthyrda vid årsskiftet. Bland annat är det lokaler på Hermes, Saturnus och i Värmlands Nysäter som är vakanta.

Antalet vakanta lägenheter har sedan 2014 förändrats enligt nedan:



HYRESREGLERING

Vid hyresförhandling om hyrorna för år 2018 träffades överenskommelse med Hyresgästföreningen i Värmland om att hyrorna i samtliga bostäder och lokaler med förhandlingsklausul höjs med 0,8 %.

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

Under året har bolaget fortlöpande arbetat med att optimera energiförbrukningen. Bolaget har även arbetat med vatteneffektiviserande åtgärder samt kontinuerligt utbyte till modernare och energieffektivare belysningsanläggningar på både ägda och förvaltade fastigheter. Bolaget följer månadsvis upp samtliga förbrukningar på alla fastigheter, detta ger oss ett effektivt sätt att kunna energioptimera och samtidigt snabbt få indikationer vid driftsstörningar. Man kan konstatera att bolaget har lyckats väl i sin strävan att energieffektivera verksamheten, både i ägda och förvaltade fastigheter. I projekteringar finns energi- och miljötänk med och avvägning för solceller och miljökriterier. Klimat och vädermässigt var Säffle ca 8 % varmare år 2018 jämfört med ett normalår. Februari och mars var kallare än normalår och sommaren gav rekordvärme, vilket resulterat i ökad vattenförbrukning med 3 % på ägda fastigheter.

I kv Vallen har omfattande energieffektiviseringsåtgärder utförts i samband med stambyten de senaste åren. Även ett överordnat styrsystem har installerats med övervakning och mätinsamling och systemet är nu i full drift. Vattenförbrukningen har sjunkit med 18 % mellan år 2014 och år 2018. Fjärrvärmeförbrukningen har minskat med 16 %. Det man kan konstatera är att de åtgärder som bolaget har infört genererar minskade förbrukningar. Solcellsanläggningen på Stenhusallén 2 har under året producerat 18 400 kWh, varav 1 950 kWh har sålts ut på nätet under 2018. Solcellerna har minskat behovet av inköpt el med 34 600 kr och de har stått för 60 % av det totala elbehovet i byggnaden. I de ägda fastigheterna har stambytesprojekt utförts i 27 lägenheter, där huvudsyftet är rotreovering och energieffektivisering (FTX-fläktar, vindsisolering, fönsterbyte, värmeinjustering osv), installeras utrustning för individuell mätning av varm- och kallvatten, effektivare nyckelhantering och fastigheterna kopplas upp mot överordnade styrsystem. Den sista ägda

anläggningen med pellets och olja som spets, And/Lomvägen, har konverterats till bergvärme under 2018, vilket innebär att bolaget är fossilfria vad gäller uppvärmning. Radonmätningar i flerbostadshus fortlöper och kommer att slutföras under kommande år.

Solcellsanläggningen på Olstorps LSS-boende har producerat 5 225 kWh, varav 438 kWh har sålts ut på nätet under 2018. Solcellerna har minskat behovet av inköpt el med 6 600 kr och de har stått för 12 % av det totala elbehovet i byggnaden. Solcellsanläggningens storlek är betydligt mindre på LSS-boendet än på Stenhusallén, vilket innebär att den procentuellt sett täcker ett mycket mindre behov av elförsörjning samt att denna byggnad har en annan uppvärmningslösning i form av bergvärme. På Kyrkmyrens förskola har bergvärme installerats under året.

Under året har ett nytt överordnat styrsystem, Citech, köpts in. Detta system har ett öppet gränssnitt och ger bolaget ytterligare möjligheter att optimera och effektivisera förbrukningarna på respektive fastighet. Tanken är att samtliga fastigheter ska anslutas till detta system. Vidare har två nya elbilar köpts in vilket innebär att bolaget nu har fyra elbilar. Cykelparken har också kompletterats med två nya elcyklar till personalen.

PERSONAL

SäBo har en låg personalomsättning och detta innebär att bolaget med tillförsikt kan se positivt på framtiden. Sjukskrivningstalen har under året minskat något 4,09 % (5,78 %). Det ska beaktas att Säbo har en hög medelålder bland sina anställda och det kommer att bli ytterligare någon pensionsavgång inom de närmaste åren. Bolaget erbjuder sedan några år tillbaka ett friskvårdsbidrag på 3 000 kr för samtliga tillvidareanställda. 79 % av personalen har utnyttjat friskvårdsbidraget i någon form, som t ex massage, gymkort mm. 34 % av personalen har utnyttjat hela bidraget på 3 000 kronor. I slutet på året hade samtliga anställda i kommunkoncernen en gemensam friskvårdsdag. Styrelsen antog år 2014 en ny jämställdhetsplan. Denna har till ändamål att främja kvinnors och mäns lika rätt i fråga om arbete, anställnings- och andra arbetsvillkor samt utvecklingsmöjligheter i arbetet. Jämställdhetsplanen har ett antal mål uppställda som ska följas upp i samband med årsredovisningen.

Arbetsförhållanden

Arbetsförhållanden är lämpade både för kvinnor och män,

såväl inne på kontoret som ute på områdena. Heltid är en självklarhet men för den som vill finns naturligtvis möjlighet att gå ned i sysselsättningsgrad. Arbetshjälpmedel finns att tillgå och även skyddsutrustning. När det gäller mångfald diskuteras detta ofta då många av bolagets hyresgäster är av utländsk härkomst.

Förening för förvärvsarbete och föräldraskap samt kränkningar mm.

Då medelåldern är ganska hög på bolaget, är det endast ett fåtal anställda som har minderåriga barn. För de som har det ställer sig arbetsgivaren positiv till föräldraledighet och vid rekrytering av yngre medarbetare ser arbetsgivaren det som självklart att den anställde någon gång kommer att vara föräldraledig. När det gäller kränkningar, sexuella trakasserier fördöms detta i alla dess former.

Rekrytering, utbildning/kompetensutveckling/tillsättning av tjänster mm

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.

ÄGARDIREKTIV

Kommunfullmäktige har beslutat om ägardirektiv för bolaget; ekonomiska mål samt uppdrag för år 2018. När det gäller ekonomiska mål så har bolaget ett avkastningskrav på ägda fastigheter på 2,5 % räntabilitet på totalt kapital, utfallet blev 1,7 %, om hänsyn tas till nedskrivningar blev utfallet 2,8 %. Bolaget uppfyller därmed ägarens krav.

I ägardirektivet får bolaget i uppdrag att upprätta en tillgänglighetsplan utifrån den utredning som gjordes 2015. Bolaget har även i uppdrag att fortsätta att arbeta utifrån

bolagets långsiktiga plan. När det gäller tillgänglighetsplanen är en plan för åtgärder levererad, åtgärderna genomförs under året. Bolagets långsiktiga plan framskrider som planerat, för perioden har 27 lägenheter genomgått omfattande renovering. Efter sommaren påbörjades nyproduktionen i kv Bryggaren. Bidrag har erhållits från Boverket, dels ett investeringsstöd och dels ett energistöd. Det kommer att bli 25 lägenheter, beräknad inflyttning januari 2020. Kommunfullmäktiges uppdrag är därmed uppfyllt.

FRAMTID

Säfflebostäder AB ser positivt på framtiden men vi måste vara beredda att möta upp till de höga krav som ställs av både nya och gamla kunder på bland annat standard och attraktiva lägen och minst tillgänglighet. Bolaget satsar även på hållbart byggande. Vid ombyggnationer och renoveringar görs energieffektiva lösningar och förbättringar. Vidare används där det är möjligt, miljöklassade material typ Basta och Svanen. Vi märker fortfarande av samordningseffekter av den nya, större organisationen. Vi bedriver en kostnadseffektiv förvaltning utifrån de resurser som finns.

- SäBo har utarbetat en ”Vision 2020” som ska vara en plattform för vårt fortsatta arbete med att driva bolaget framåt. Följande punkter är våra ledstjärnor;
- Bostäder och lokaler med kvalitet
- God service
- Trygghet och omtanke
- Levande och hållbart samhälle
- Prisvärt
- Personligt hem och lokaler med egen prägel



FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	75 621 904
Årets resultat	8 855 793
	84 477 697

Styrelsen och verkställande direktören för Säfflebostäder AB föreslår att:

I ny räkning balanseras **84 477 697**

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

RÄKENSKAPER

Resultaträkning (kronor)			
	Not	2018-01-01	2017-01-01
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	2,3,4	163 965 166	161 277 134
Övriga förvaltningsintäkter		7 460 461	6 903 699
Externa kostnader			
Material	5,6	-5 457 488	-4 784 158
Tjänster	5,6	-42 145 638	-42 823 889
Taxebundna kostnader		-23 282 902	-22 503 956
Uppvärmning		-17 072 351	-16 583 432
Fastighetsskatt		-1 360 500	-1 337 951
Övriga externa kostnader	7	-34 648 366	-34 940 431
Personalkostnader	8,9,10	-22 573 506	-21 418 337
Av- & nedskrivningar samt återföring av materiella anläggningstillgångar	11,12	-13 785 329	-13 033 343
Rörelseresultat		11 099 547	10 755 336
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	252 946	183 549
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-3 085 422	-3 128 282
Resultat efter finansiella poster		8 267 071	7 810 603
Skatt på årets resultat	15	588 722	-1 574 906
Årets resultat		8 855 793	6 235 697

Balansräkning (kronor)

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader & mark	16	360 229 216	344 167 870
Pågående nyanläggningar	16	18 727 381	0
Inventarier och maskiner	17	2 022 900	1 561 807
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		381 019 497	345 769 677
Omsättningstillgångar			
Varulager mm		120 355	144 182
Kortfristiga fordringar			
Hyses- & kundfordringar		647 604	601 199
Fordringar hos moderföretag		60 816 215	45 381 398
Fordringar hos koncernföretag		228 586	73 935
Skattefordringar		1 232 507	3 672 662
Övriga fordringar		1 044 473	674 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	885 834	1 226 034
Summa kortfristiga fordringar		64 855 219	51 629 345
Kassa		3 155	11 895
Summa omsättningstillgångar		64 978 729	51 785 422
Summa tillgångar		445 998 226	397 555 099

Balansräkning (kronor)

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital & skulder			
Budget eget kapital	20		
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		75 621 904	69 386 207
Årets resultat		8 855 793	6 235 697
Summa fritt eget kapital		84 447 697	75 621 904
Summa eget kapital	21	86 227 315	77 371 522
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner	22	565 037	529 685
Uppskjuten skatteskuld	23	1 593 035	2 181 757
Summa avsättningar		2 158 072	2 711 442
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	291 382 949	274 332 677
Summa långfristiga skulder		291 382 949	274 332 677

Balansräkning (kronor)

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	2 783 258	2 616 788
Leverantörsskulder		18 000 399	12 400 967
Skulder till moderföretag		27 113 456	11 797 897
Skulder till koncernföretag		192 007	0
Övriga kortfristiga skulder		793 009	921 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	17 347 761	15 402 086
Summa kortfristiga skulder		66 229 890	43 139 458
Summa skulder		359 770 911	320 183 577
Summa eget kapital & skulder		445 998 226	397 555 099

Förändringar i eget kapital (kronor)

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	1 515 000	75 856 522	77 371 522
Årets resultat		8 855 793	8 855 793
Eget kapital 2018-12-31	1 515 000	84 712 315	86 227 315

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 (18 165 000 kronor).



Kassaflödesanalys (kronor)

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	11 099 547	10 755 335
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	13 785 329	13 033 343
Erhållen ränta	252 946	183 549
Erlagd ränta	-3 085 422	-3 128 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22 052 400	20 843 945
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av varulager	23 827	40 895
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-13 225 875	16 807 577
Ökning/minskning av rörelseskulder	22 959 914	-15 849 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31 810 266	21 842 728
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-49 035 149	-38 255 151
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-49 035 149	-38 255 151
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av lån	20 000 000	20 000 000
Amortering av skuld	-2 783 258	-3 577 191
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17 216 742	16 422 809
Årets kassaflöde	-8 141	10 386
Likvida medel vid årets början	11 895	1 509
Likvida medel vid årets slut	3 155	11 895



Not 1 Redovisnings- & värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som är tillämplade 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 utförs.

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 pensionsskulden enligt den beloppsuppgift som erhålls från KPA.

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgång.

Leasing

Leasingtagare

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 leasingperiod.

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

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

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 infår 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	20-30 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 oljelageroch 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

Noter till resultaträkningen (kronor)

Not 2 Hyresintäkter, ägda fastigheter	2018	2017
Bostäder	72 027 638	71 288 606
Lokaler	16 835 554	16 702 952
Övrigt	1 899 965	2 000 035
Summa	90 763 157	89 991 593
Avgår hyresbortfall		
Egna hyror	-1 456 011	-1 556 791
Outhyrda bostäder	-2 747 995	-1 862 062
Outhyrda lokaler	-2 016 796	-1 463 722
Outhyrd övrigt	-387 175	-474 461
Hyresnedsättningar	-138 388	-117 488
Plomberade rum	-15 936	-15 936
Summa avgår	-6 762 301	-5 490 460
Summa hyresintäkter	84 000 856	84 501 133
Not 3 hyresintäkter förvaltade fastigheter	2018	2017
Bostäder	11 566 408	11 512 671
Lokaler	69 651 779	66 364 068
Övrigt	97 172	100 579
Summa	81 315 359	77 977 318
Avgår hyresbortfall		
Egna hyror	-28 488	-28 200
Outhyrda bostäder	-84 915	-165 591
Outhyrda lokaler	-1 020 286	-885 000
Outhyrd övrigt	-53 360	-61 184
Hyresnedsättningar	-164 000	-61 342
Summa avgår	-1 351 049	-1 201 317
Summa hyresintäkter	79 964 310	76 776 001
<p>Av de totala hyresintäkterna på både ägda och förvaltade fastigheter, 163 965 tkr, avser 81 265 tkr (49%) koncerninverks hyresintäkter. Föregående år var motsvarande siffra 78 918 tkr (49%).</p>		
Not 4 Operationell leasing	2018	2017
Leasingavtal där företaget är leasetagare		
<p>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</p>		
Inom ett år	29 334 767	27 323 356
Mellan ett och fem år	37 846 277	34 216 137
Senare än fem år	17 722 605	13 347 340
	84 903 649	74 886 833

Noter				
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter		29 350 609		27 391 678
Leasingavtal där Företaget är leasegivare				
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år		82 911 836		82 127 066
Mellan ett och fem år		145 160 776		150 296 066
Senare än fem år		53 935 752		53 790 763
		282 008 364		286 213 895
Hyresintäkter avseende bostäder innehas med 3 månaders uppsägningstid. Dessa ingår ej i ovan. Hyresintäkterna avseende bostäder uppgår 2018 till 80 607 tkr (80 640 tkr)				
Not 5 Planerat underhåll och reparationer, ägda fastigheter				
		2018		2017
Planerat underhåll		13 744 657		15 118 943
Reparationer		2 967 160		3 586 865
Varav vattenskador		1 159 989		1 525 417
Not 6 planerat underhåll och reparationer, förv fastigheter				
		2018		2017
Planerat underhåll		12 805 540		14 501 630
Reparationer		3 171 866		2 748 867
varav vattenskador		322 139		268 628
Not 7 Revisionskostnader				
		2018		2017
KPMG/Pwc		45 000		45 000
Not 8 Medeltalet anställda, fördelning på män och kvinnor				
		2018		2017
	Antal anställda	varav män	Antal anställda	varav män
Administration och förvaltning	14	7	13	6
Fastighetsarbetare	25	24	25	23
Summa	39	31	38	30
Not 9 Löner, andra ersättningar och kostnader				
		2018		2017
Löner och andra ersättningar				
Till styrelse & VD		1 293 321		1 236 566
Till övrig anställd personal		13 459 539		12 731 726
Summa löner och andra ersättningar		14 752 860		13 968 292
Lönsumman till övriga anställda är minskad med lönebidrag på 336 tkr (397 tkr)				
Sociala kostnader				
		2018		2017
Till styrelse och VD		575 468		524 002
Varav pensionskostnader		428 899		558 422

Noter		
Till övrig anställd personal	5 818 623	5 523 028
Varav pensionskostnader	864 621	570 891
Summa sociala kostnader	6 394 091	6 047 030
Summa personalkostnader	21 146 951	20 015 322

Not 10 Könsfördelning	2018		2017	
	Antal anställda	varav män	Antal 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	2018		2017	
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark				
Byggnader	13 208 297		12 768 510	
Inventarier och maskiner				
Inventarier	317 018		156 491	
Summa avskrivningar	13 525 315		12 925 001	

Not 12 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar, förvaltade fastigheter	2018		2017	
Materiella anläggningstillgångar				
Inventarier och maskiner				
Inventarier	260 014		108 342	
Summa avskrivningar	260 014		108 342	

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2018		2017	
Genomsnittliga ränteintäkter för bankmedel	0,00%		0,00%	

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter	2018		2017	
Genomsnittliga räntekostnader för fastighetslån	1,00%		1,00%	

Not 15 Effektiv skatt	2018		2017	
Aktuell skattekostnad	-		-	
Uppskjuten skatt	588 722		-1 574 906	
	588 722		-1 574 906	

Avstämning av effektiv skatt	2018		2017	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		8 267 071		7 810 603
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-1 818 756	22,0%	-1 718 333

Noter				
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	4 920	0,1%	7 730
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	-	0,0%	28
I anspråktagande av ej aktiverat underskott	-5,5%	-	0,0%	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	-	2,2%	167 940
Skatt hänförlig till tidiagre år	-22,4%	1 853 888	0,0%	-
Effekt av ändrade skattesatser	-1,3%	107 928	0,0%	-
Ej redovisad uppskjuten skatt på återförd nedskr	0,0%	-	-4,1%	319 069
Övrigt	0,0%	-	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	-7,1%	588 722	20,2%	1 574 906

Noter till balansräkningen (kronor)

Not 16 Byggnader och mark	2018	2017
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	502 973 205	465 722 412
Nyanskaffningar	47 997 024	37 250 793
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Summa utgående ackumulerade anskaffningsvärden	550 970 229	502 973 205
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-98 230 411	-90 627 279
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-8 382 304	-7 603 132
Summa utgående ackumulerade avskrivningar	-106 612 715	-98 230 411
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-60 574 924	-55 409 546
Årets nedskrivningar	-9 125 993	-6 615 690
Årets återföringar	4 300 000	1 450 312
Summa utgående ackumulerade nedskrivningar	-65 400 917	-60 574 924
Utgående planenligt restvärde vid årets slut	378 956 597	344 167 870

Samtliga av bolagets ägda fastigheter innehas för långsiktig uthyrning. Fastigheterna klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Fastigheternas redovisade värde uppgår till 378 956 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 2018-12-31 621 200 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 69 126 tkr per 2018-12-31. Återföring har även skett av tidigare gjorda nedskrivningar med 4 300 tkr per 2018-12-31.

Noter		
Not 17 Inventarier och maskiner	2018	2017
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 796 643	4 792 285
Nyanskaffningar under året	1 038 125	1 004 358
Avgår försäljningar och uttrangeringar	0	0
Summa utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 834 768	5 796 643
Ingående avskrivningar	-4 234 836	-3 970 003
Försäljning/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-577 032	-264 833
Summa utgående ackumulerade avskrivningar	-4 811 868	-4 234 836
Utgående planenligt restvärde vid årets slut	2 022 900	1 561 807
Not 18 Långfristiga värdepappersinnehav	2018	2017
4 andelar á 10 000 kronor i Husbyggnadsvaror HBV	40 000	40 000
Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018	2017
Förutbetald försäkringspremie	869 023	919 407
Övrigt	16 811	306 627
Summa	885 834	1 226 034
Not 20 Aktiekapital		
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 (18 165 000 kronor)		
Not 21 Förslag till disposition av resultatet		
Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserat resultat	75 621 904	
Årets resultat	8 855 793	
	84 477 697	
Styrelsen och verkställande direktören för Säfflebostäder AB föreslår att:		
I ny räkning balanseras	84 477 697	
Not 22 Pensionsskuld	2018	2017
Skuld för pensionsåtagande hos KPA för personal	565 037	529 685
Summa pensionsskuld	565 037	529 685

Noter

Not 23 Uppskjutna skatter

2018-12-31

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefodran			
Skattemässigt underskottsavdrag	-	15 000 000	15 000 000
Nedskrivning byggnader	-	43 868 448	43 868 448
	-	58 868 448	58 868 448
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och markanläggningar	374 991 701	308 390 075	66 601 626
	374 991 701	308 390 075	66 601 626

Bolagets underskottsavdrag uppgår per 2018-12-31 till 37 093 460 kr.

2018-12-31

	Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Skattemässigt underskottsavdrag	3 090 000	-	3 090 000
Nedskrivningar byggnader	9 036 900	-	9 036 900
Byggnader och markanläggningar	-	13 719 935	13 719 935
Uppskjuten skattefodran/skuld	12 126 900	13 719 935	1 593 035

2017-12-31

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefodran			
Skattemässigt underskottsavdrag	-	15 000 000	15 000 000
Nedskrivning byggnader	-	30 615 690	30 615 690
	-	45 615 690	45 615 690
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och markanläggningar	339 078 098	283 545 330	55 532 768
	339 078 098	283 545 330	55 532 768

Bolagets underskottsavdrag uppgår per 2017-12-31 till 39 141 560 kr.

2017-12-31

	Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Skattemässigt underskottsavdrag	3 300 000	-	3 300 000
Nedskrivning byggnader	6 735 452	-	6 735 452
Byggnader och markanläggningar	-	12 217 209	12 217 209
Uppskjuten skattefodran/skuld	10 035 452	12 217 209	2 181 757

Noter

Not 24 Fastighetslån	2018	2017
	294 166 208	276 949 466
Varav med förfall inom 1 år*	93 168 700	82 601 834
Varav med förfall senare än 1 år	200 997 508	194 347 632
Varav med förfall senare än 5 år	0	0
Summa långfristiga skulder	294 166 208	276 949 466

* Amortering ca 2,7 miljoner, övriga lån normalt omförhandlas med ny löptid.

Not 25 Uppslutna kostnader och förutbetalda intäkter	2018	2017
Semesterlöneskuld / Övertidsskuld	1 881 235	1 844 902
Räntor	272 739	278 087
Förutbetalda hyror	7 888 823	7 560 555
Uppslutna leverantörsskulder	5 171 754	2 443 255
Övrigt	2 133 210	3 275 287
Summa	17 347 761	15 402 086

Not 26 Ställda säkerheter	2018	2017
Ställda panter till kreditinstitut	81 417 640	81 417 640
I eget förvar	24 640 967	24 640 967

Not 27 Ansvarförbindelser	2018	2017
Garantiförbindelse (Fastigo)	273 328	238 565



Säffle den 20 februari 2019

Markus Bäckström, ordförande
Christer Andersson
Bo Augustsson
Thomas Augustsson
Mathias Gyllenstein Söderström
Henrik Kristiansson
Örjan Ström
Gustaf Andersson, VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-02-20
KPMG AB

Andreas Magnusson
Auktoriserad revisor