



ÅRSREDOVISNING 2023



Salabostäder
- ett tryggt val

2023

I KORTHET

KUNDER

3 091

TOTALT ANTAL LÄGENHETER

2 739

TOTALT ANTAL FORDONSPLATSER

2 213

TOTALT ANTAL LOKALER

322

DIREKTAVKASTNING

3,40%

SOLIDITET

14,4%

UTHYRNINGSGRAD BOSTÄDER

99,94%

LIKVIDITET

10%

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

5 473 tkr

MARKNADSVÄRDE

2 090 842 tkr

INNEHÅLL

Fortsatt utveckling	5
Framtidstro och oro	6
Styrelsen	8
Förvaltningsberättelse	13
Vision och mål	14
Resultat och ställning	16
Marknad	18
Fastigheter, investeringar och finansiering	20
Organisation	23
Miljö	24
Resultaträkning	26
Balansräkning	27
Balansräkning	28
Kassaflödesanalys	29
Noter	30
Underskrifter	47
Revisionsberättelse	48
Lekmannarevisorernas granskningsrapport	51
Fastighetsinnehav	52
Fastighetsinnehav	54



FORTSATT UTVECKLING

2023 firade Salabostäder 75 år tillsammans med Sala-Heby Energi som fyllde 60 år. Firandet skedde i Folkets park med uppträdande på stora scenen. Det var ett välbesökt och positivt firande, trots att Sala under föregående dygn drabbats av stora översvämningar på grund av skyfall.

Salabostäder drabbades värst i området Dalhem där 15 lägenheter blev vattenskadade. Dessutom blev ett antal källare på andra platser översvämmade.

2023 tydliggjorde att åren med låga räntor var förbi och prisökningar som påverkar bolaget bet sig fast. Rörelseresultatet är negativt men räddas upp av reavinster från fastighetsförsäljning, som gör att resultatet slutar på plus.

Hyresförhandlingarna enligt den nya modell som Treparten (Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna) varit överens om att införa har varit svår att tillämpa i en ekonomisk miljö med inflation och höjda räntor. Modellen som sådan är bra för branschen, om den går att tillämpa, då den är förutsägbar och planar ut förändringar över tid.

Resultatet av förhandlingarna visar dock på stora svårigheter för parterna att komma överens om hur modellen ska tolkas. Vi på Salabostäder håller fast vid modellen och

ser den som en förutsättning för att slippa interventioner i form av nya regelverk för hur hyrorna ska sättas.

Det positiva är att vi fortfarande har låga vakanser trots att de har ökat i kommuner i vårt närområde. Vi kan ändå se tendenser till att det tar längre tid att hyra ut de dyrare lägenheterna än tidigare.

Ett stort tack till anställda och styrelsen för ett gott samarbete som leder företaget vidare mot våra mål, även om det i tuffa tider tar längre tid.



*Bernard Niglis,
vd, Salabostäder AB*



” Ekonomin är ansträngd och behöver stärkas de närmaste åren ...

FRAMTIDSTRO OCH ORO

Bolaget är välskött och stabilt och tar sig an framtida utmaningar med tillförsikt. Ett orosmoment är dock den höga inflationen och räntehöjningarna som medför ökade kostnader utan motsvarande hyresintäkter. Andra mer allmänna orosmoln är det instabila politiska världsläget, klimatförändringar och dess påverkan på verksamheten såsom plötsliga väderomkastningar med skyfall eller kraftiga vindar.

En ny styrelse tillträdde i början av januari 2023. Styrelsen, till hälften utbytt mot tidigare år, har under året haft elva protokollförda sammanträden, inklusive två konstituerande styrelsemöten. Vid styrelsemötet i februari gav auktoriserad revisor Johan Tingström en utförlig genomgång av styrelsens roll och ansvar i ett kommunalt aktiebolag.

Den nya modellen för årliga hyresförhandlingar, ”Trepartsöverenskommelsen”, har haft inledande svårigheter. De lokala hyresförhandlingarna

har för andra gången strandat och avgörande hänskjutits till Hyresmarknadskommittén. Att stå upp för överenskommelsen ger både hyresgäster och bolaget långsiktigt förutsägbara och stabila villkor.

Vid två tillfällen har Magnus Gustafsson från Entropi gett en fördjupad omvärldsbevakning samt genomgång av Salabostäders finansiella situation kring krediter och räntor. För övrigt kan noteras att vid samtliga styrelsetillfällen har ekonomiska rapporter och prognoser

avhandlats. Andra återkommande ärenden på dagordningen har varit våra ROT-projekt, uthyrningsläget, bostadssocial information och organisatoriska frågor. Uthyrningspolicyn har stämts av och uppdaterats med smärre förändringar. Påtvingat byte av fastighetssystem har medfört störningar i verksamheten under hösten med bland annat förändringar i kösystem. En översyn av instruktioner för ekonomisk rapportering, styrelsen arbetsordning och vd-instruktion har genomförts.

Två fastigheter har avyttrats under året, varav en av dem slutgiltigt fördröjd till februari 2024. De medel som frigjorts kommer att användas för fortsatta ROT-projekt och därmed minskat lånebehov. Kommunfullmäktige har beviljat bolaget en utökad borgensram med 55 mkr.

Stamreoveringarna av 60- och 70-talsbestånden, inklusive ännu äldre fastigheter, är högt prioriterat och har fortsatt bedrivits framgångsrikt under verksamhetsåret. Det återstår drygt 900 lägenheter att renovera.

Det ligger ett stort ansvar på styrelse och bolagsledning att tillsammans med vår ägare säkerställa att återstående renoveringsobjekt fullföljs även om det kanske inte är lika iögonfallande som nyproduktion. Dock har beslut om renovering av Dammgatan 19 som ett +65 boende tagits. Fastigheten kommer att stå färdigt för inflyttning i maj 2024. Av framtida strategiska skäl har fastigheten Stamparen 6 köpts i bolagsform.

Fastigheterna representerar ett stort kapitalvärde som måste underhållas och säkerställas. Det är min och styrelsens uppfattning att allmännyttans bestånd inte ska vara i sämre skick än andra, att våra hyresgäster ska ha ändamålsenliga och moderna bostäder som inte väsentligt avviker från övriga kommuninnevänares.

Den nya beräkningsmodellen för borgensavgift som togs fram 2023 ger en ökad merkostnad för bolaget på ca 1,8 mkr vilket inte underlättar finansieringsfrågan. Samtal förs med kommunen om sänkt borgensavgift utifrån en ny skattning av marknadsmässig avgift.

Salabostäder har haft ett svagt positivt resultat 2023. Ekonomin är ansträngd och behöver stärkas de närmaste åren för att skapa förutsättningar till dels egenfinansiering av fortsatta stamreoveringar. Men utan tillskott av finansiella medel hotas upprustning av fastighetsbeståndet.

Utifrån styrelsens perspektiv och med tanke på den framförhållning som krävs för projekt av den här omfattningen är det därför angeläget att bolaget och vår ägare gemensamt under 2024 kan hitta framtida lösningar till finansieringar av framtida ROT-projekt eller i den mån det kan vara aktuellt, nyproduktion.

Slutligen vill jag uttrycka min tacksamhet till personal, bolagsledning och vd. Tack även till mina styrelseledamöter och ersättare för ett gott stöd, bra stämning, stort engagemang och för ett väl genomfört verksamhetsår 2023.

Vi kan alla känna oss stolta över att på olika sätt arbeta med att förvalta och sköta om människors bostäder på ett bra sätt. Det är betydelsefullt och medför lugn och trygghet på den gemensamma resan vi har framför oss, men också för tryggheten hos enskilda individer, familjer och kommunen som helhet.

Per-Olov Rapp,
styrelsens ordförande.

STYRELSEN



PER-OLOV RAPP

Födelseår: 1950

Utbildning/Yrkesbakgrund:
Legitimerad gymnasielärare,
magisterexamen i pedagogik.

Gör idag: Aktiv pensionär.

Övriga styrelseuppdrag:
Partigruppmedlem kommunfullmäktige
Sala, förste vice ordförande i skol-
nämnden Sala Kommun, ersättare
Regionfullmäktige Västmanland.

Vad vet man inte om dig:
Började åka slalom i 40-årsåldern.



MÅRTEN ÖHRSTRÖM

Födelseår: 1961

Utbildning/Yrkesbakgrund:
Civilingenjör med inriktning maskin.

Gör idag: Arbetar med leverans av
Alstoms nya vagnar till Stockholms
tunnelbana.

Övriga styrelseuppdrag:
Ersättare i VafabMiljös direktion.

Vad vet man inte om dig:
Hängiven sportdykare sedan 40 år.

ERIK ÅBERG

Födelseår: 1963

Utbildning/Yrkesbakgrund:
Ämneslärare i naturvetenskapliga ämnen.

Gör idag: Arbetar som lärare.

Övriga styrelseuppdrag:
Inga andra styrelseuppdrag just nu.

Vad vet man inte om dig:
Tränar mycket med hundar som instruktör på brukshundsklubben.



JÖRGEN LAGBERG

Födelseår: 1950

Utbildning/Yrkesbakgrund:
Akademisk examen i Handelsrätt, inköpschef Coor Service.

Gör idag: Aktiv pensionär, spelar golf.

Övriga styrelseuppdrag: Inga

Vad vet man inte om dig:
Äter surströmming var 4:e onsdag i månaden.





DAN ERIKSSON

Födelseår: 1984

Utbildning/Yrkesbakgrund:
Datorteknik.

Gör idag: Arbetar som key
account manager.

Övriga styrelseuppdrag:
Inga andra styrelseuppdrag.



BERNARD NIGLIS

Födelseår: 1963

Utbildning/Yrkesbakgrund:
Småföretagsekonom.

Gör idag: Vd för Salabostäder.

Övriga uppdrag:
Konsult till ledning och styrelser
i flera bolag.

Vad vet man inte om dig:
Jag har utbildningar som yrkeschaufför,
svetsare och nätverkstekniker.





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Salabostäder Aktiebolag, med säte i Sala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

STYRELSE

Styrelsen utsedd av Sala kommun, har följande sammansättning från 2023-12-18:

Ordinarie

- ▶ Per-Olov Rapp (S), ordförande
- ▶ Erik Åberg (MP), vice ordförande
- ▶ Jörgen Lagberg (M)
- ▶ Dan Eriksson (SBÄ)
- ▶ Märten Öhrström (C)

Suppleanter

- ▶ Håkan Pettersson (KD)
- ▶ Ragge Jagero (SD)
- ▶ Ulrika Spårebo (S)

Styrelsen utsedd av Sala kommun, har följande sammansättning från 2023-01-09:

Ordinarie

- ▶ Per-Olov Rapp (S), ordförande
- ▶ Erik Åberg (MP), vice ordförande
- ▶ Jörgen Lagberg (M)
- ▶ Dan Eriksson (SBÄ)
- ▶ Märten Öhrström (C)

Suppleanter

- ▶ Håkan Pettersson (KD)
- ▶ Ragge Jagero (SD)
- ▶ Freja Spårebo (S)

Ansvarsförsäkring för styrelse och verkställande direktör är tecknad hos Chubb European Group Ltd.

ARBETSTAGARREPRESENTANTER

Vision har haft följande arbetstagarrepresentanter i styrelsen:

- ▶ Mikaela Jansson.

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under året hållit tio styrelsesammanträden. Årsstämman hölls den 25 maj 2023.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Bernard Niglis är bolagets verkställande direktör.

REVISORER

Ordinarie:

- Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
- ▶ Johan Tingström, auktoriserad revisor
- ▶ Sandip Thanki (SBÄ), lekmannarevisor

Suppleanter

- ▶ Peter Söderman, auktoriserad revisor
- ▶ Elisabeth Nilsson (C), lekmannarevisor

ORGANISATIONSANSLUTNINGAR

- ▶ SA (Sveriges Allmännytt)
- ▶ Sobona (Kommunala företagens arbetsgivarorganisation)
- ▶ HBV (Husbyggnadsvaror HBV Ekonomisk förening)
- ▶ Fastighetsägarna (Fastighetsägarna Sverige)

ÄGARE

Sala kommun äger samtliga 10 247 aktier i bolaget.

VISION OCH MÅL

Rätten till en bostad

Salabostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Sala kommun. Syftet med vår verksamhet är att erbjuda trygga och hållbara boenden. Vi förvaltar, bygger och utvecklar fastigheter i kommunen enligt affärsmässiga principer och styrdokument utfärdade av vår ägare.

Vi utgår och arbetar för rätten till en bostad genom att erbjuda bostäder i olika lägen och prisklasser. Vi har också ett utvecklat samarbete med kommunens sociala verksamheter. På så vis bidrar vi till utvecklingen av Sala som bostadsort.

Salabostäder – ett tryggt val

”Salabostäder ska vara det självklara valet både som hyresvärd och arbetsgivare. Hos oss känner alla delaktighet och trygghet och strävar tillsammans mot ett hållbart samhälle.”

Visionen som antogs 2020 lyfter fram organisationens önskan om att alla ska känna sig trygga och respekterade.

Värdegrund

En gemensam värdegrund är en del av vägen mot målet. Den ska genomsyra Salabostäders verksamhet i alla delar. Värdegrunden i sin helhet finns beskriven i vår affärsplan.

Likabehandling och att bemöta människor med respekt är en självklarhet. Allt som görs inom vår verksamhet är för hyreskollektivets bästa. Viktigt är att skapa trygghet i bostadsområdena och ge hyresgästerna inflytande över sitt boende, som exempelvis det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet via salabostader.se och genom samarbete med Hyresgästföreningen.

Vägen mot målen

Vi har satt upp fem mätbara mål inom olika områden:

Hyresgäster

Vårt mål är att ha nöjda hyresgäster. Det nås genom att erbjuda attraktiva bostäder i trygga områden som motsvarar hyresgästernas önskemål. Målet mäts kontinuerligt genom vår kundenkät.

Ekonomi

Ekonomi regleras i ägardirektivet där det framgår att ekonomin ska hållas på en nivå som skapar soliditet på minst 15 % och direktavkastningen ska vara lägst 5 %.

Miljö

Genom att vara med i Allmännyttans Klimatinitiativ är miljömålet tydligt och enkelt att mäta.

Personal

God kunskapsnivå och professionellt bemötande är viktiga egenskaper hos personalen. Hälsa och trivsel prioriteras. Målet mäts genom medarbetarenkäter.

Fastigheter

Våra fastigheter ska förvaltas på ett ekonomiskt och socialt långsiktigt hållbart sätt. Nybyggnation, ombyggnation och renovering sker i samråd med Hyresgästföreningen för att säkerställa social hållbarhet.

Styrelsen och verkställande direktören gör helhetsbedömningen att de ekonomiska målen är svåra att uppnå men att uppdraget från ägaren i övrigt har uppnåtts.





RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen ökade totalt med 7,6 % och uppgick till 223 347 tkr (207 667 tkr). 2023 års hyresförhandling med Hyresgästföreningen strandade och en överenskommelse kunde inte uppnås. Hyresmarknadskommittén fastställde att hyresjustering från 1 januari 2023 avseende höjning av utgående hyror med 4,05 % för bostäder. Hyresjusteringen begränsades av överenskomna takbelopp för höjning och hela hyresjusteringen kunde därför inte tas ut varför den faktiska hyreshöjningen efter 2023 års förhandling blev 3,97 %. Hyresintäkterna ökade totalt med 5,0 %, främst beroende på att omflyttningar inom beståndet leder till att fler når sin målhyra. Lokalhyrorna har ökat med 11,8 % som en effekt av hög indexjustering och färre vakanta lokaler. Bilplatser och förråd höjdes med 2 %.

En realisationsvinst på 5 093 tkr från försäljning av fastigheten Färgaren 9 har också bidragit till ökningen i nettoomsättning.

Driftskostnaderna för 2023 uppgick till 125 446 tkr (106 159 tkr) vilket var en ökning med 18,2 % jämfört med föregående år. Huvudsakligen beror ökningen på väsentligt högre kostnader för reparationer som ökat

51,2 %, Uppvärmning som ökat 20,7 % samt fastighetsskötsel och städ som ökat 12,3 %. Underhållskostnaderna minskade med 16,1 % till 32 458 tkr (38 676 tkr). Lägenhetsunderhåll ligger fortsatt på en hög nivå och uppgår till 28 204 tkr (30 423 tkr). Hyresgästerna styr själva styr sitt lägenhetsunderhåll vilket medför att kostnaderna kan variera mycket mellan åren. Lokalunderhåll och fastighetsunderhåll som inte avser utbyte av komponenter har minskat. Bolagets fastighetskostnader ökade med 7,7 % gav ett rörelseresultat på 23 993 tkr (21 977 tkr).

Avskrivningar ökade med 1 508 tkr jämfört med föregående år. Ökningen i avskrivningar är en följd av omfattande underhållsinvesteringar i form av stamreovering, standardhöjande åtgärder i badrum, kök och ventilationssystem samt tak- och fönsterbyte. Även investeringar i fordonsparken har likt föregående år genomförts. Värdering av bolagets fastighetsbestånd visar inte något behov av att göra några nedskrivningar eller återföringar i år.

Finansiella kostnader var betydligt högre än föregående år och finansnettot uppgick till -18 520 tkr (-12 580 tkr) och såväl

ränteintäkter som räntekostnader och borgensavgifter har ökat väsentligt jämfört med föregående år. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 5 473 tkr (9 604 tkr).

Efter avsättning för uppskjuten skatt på 3 855 tkr (3 379 tkr) redovisar bolaget en vinst på 1 618 tkr (6 224 tkr). Bolagets egna kapital

efter räkenskapsårets utgång uppgick till 144 399 tkr (143 033 tkr).

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. Belopp anges i tusen kronor om annat inte särskilt anges.

Femårsöversikt (belopp i Mkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Balansomslutning	1 005,5	1 005,1	991,3	889,2	830,5
Omsättning	223,3	207,7	200,9	198,5	189,4
Underhåll	32,5	38,7	36,1	32,8	35,1
Driftskostnader	125,4	106,2	102,0	102,0	97,3
Fastighetskostnader	5,5	5,8	4,3	4,0	4,1
Avskrivningar	35,6	34,1	32,2	28,0	24,7
Nedskrivningar	0,0	3,4	0,0	0,0	12,2
Återföring nedskrivningar	0,0	3,2	0,0	0,0	11,5
Finansiella intäkter	2,0	1,0	0,5	0,4	0,4
Finansiella kostnader	20,6	13,4	15,8	15,5	14,4
Resultat före skatt	5,5	9,1	10,3	15,9	12,7
Soliditet (%)	14,4	14,2	13,8	14,8	14,6
Likviditet (%)	10,0	28,8	200,4	67,4	39,5
Medeltal anställda	36,0	37,0	36,0	40,0	40,9
Arvoden och löner	16,8	16,5	16,7	16,0	16,3
Arvoden och löner	16,8	16,5	16,7	16,0	16,3

Förändring av eget kapital (belopp i Tkr)	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 247	8 900	117 661	6 224	143 033
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			6 224	-6 224	0
Utdelning			-252		-252
Årets resultat				1 618	1 618
Belopp vid årets utgång	10 247	8 900	123 634	1 618	144 399

MARKNAD

Många förknippar de mer traditionella bostadsområdena Åkra, Johannesberg och Jakobsberg med Salabostäder, men i bostadsbolagets utbud finns mycket mer än så. Vi har olika typer av hyresrätter i många olika storlekar och lokalisering. Från terrasshus med stora balkonger och moderna passagesystem till radhusliv med egen uteplats och självkötsel. Vi har lägenheter i form av ett centralt trygghetsboende, men även naturnära landsbygdsalternativ i Salbohed, Ransta och Möklinta.

Centralt boende

Centrala Sala rymmer ett stort antal hyresrätter av varierande storlek och prisklass. Till de mest exklusiva hör lägenheterna i Kungsgatans två terrasshus. Öppna planlösningar, två balkonger och två badrum är bara en del av det som erbjuds hyresgästerna. Kvarteret Konstmästaren rymmer flerfamiljshus från slutet av 50-talet och tvåvåningshusen på Trädgårdsgatan är byggda runt innergårdar som förstärker småstadskänslan. Kaplanen är ett centralt senior- och trygghetsboende där Sala kommun har verksamheter på bottenplanet. Här finns bland annat Träffpunkten som arrangerar olika aktiviteter och Café Lugnet. Innergården är en omtyckt mötesplats under sommarsäsongen.

Kronparkens två femvåningshus som invigdes i oktober 2019 representerar modernt, kompakt boende för alla åldrar och ligger på cykelavstånd från Sala centrum.

Radhusliknande boende med egen uteplats

Dalhems 319 marklägenheter med självkötsel i olika storlekar är byggda kring innergårdar i sex gränder för de som gillar att påta i trädgården. Närheten till Måns-Ols badet, förskola på ena sidan samt sportfältet och badhuset vid Lärkan på den andra gör området populärt bland

barnfamiljer. Även Ängshagen erbjuder radhusliknande boende med egen uteplats.

Naturnära boende på landsbygden

För den som hellre vill bo på landsbygden med odlingslandskap och natur nära, men fortfarande med ett visst mått av service, erbjuder Salabostäder flera alternativ. I Salbohed finns hyreslägenheter byggda som radhus med källarvåning och uteplatser. Salbohed erbjuder en mindre matvarubutik och kommunal barnomsorg. På liknande sätt bor man i Sättrabrunn. Här finns liksom i de andra ytterområdena en samlingslokal för hyresgästerna att använda och hälsobrunnen ligger på promenadavstånd. Området är rikt på kulturhistoria, men innehåller även en modern spaanläggning och förskola.

I Möklinta kallas Salabostädernas flerfamiljshus skämtsamt för "höghuset" trots att det endast är tre våningar högt. Ytterligare 16 hyreslägenheter byggda i radhuslängor finns på orten. I Ransta ligger Salabostädernas flerfamiljshus strategiskt placerade nära tågstationen. Marklägenheterna i tvåvåningshuset har uteplatser.

Övrigt

Salabostäder hyr även ut parkeringsplatser utomhus eller i parkeringshus, med eller utan elstolpar till motorvärmare. Garage och carportar finns att tillgå på vissa områden samt parkeringsplatser med laddstolpar för elbilar. I Salabostädernas utbud finns lokaler att hyra i olika storlekar. Ett telekombolag hyr plats för kommunikationsutrustning på tre av Salabostädernas tak. Strömsbacka gård hyrs även ut till en verksamhet som bedriver secondhandförsäljning.



Totalt bestånd

Totalt finns hos Salabostäder lägenheter i sex olika storlekar, allt ifrån 531 ettor i olika utföranden till en enda sexrumslägenhet för den riktigt stora familjen. Ettorna kan ha kokvrå, kokskåp eller kök med eller utan tillhörande matrum. Den allra vanligaste lägenheten i Salabostäders sortiment är dock tvårummaren.

Salabostäder förfogar över 1 114 tvåor i olika utföranden, prisklasser och lägen.

I storleksordning följer sedan 854 treor, 146 fyror, 97 femrummare och sist men inte minst den där enda sexrumslägenheten.

Vakansgraden har under hela året varit mycket låg och samtliga lägenheter har i princip varit uthyrda. De senaste fem årens utveckling framgår i tabellen. Ökningen under 2023 beror till stor del på att det pågående ROT-projektet görs med ett helt tömt hus, dessa 23 lägenheter finns med första hälften av 2023.

	2023	2022	2021	2020	2019
Antal lägenheter	2739	2 743	2 743	2 743	2 743
Vakanser, antal	16	8	9	0	0
Vakanser %	0,6	0,3	0,3	0,0	0,0
Hyresförluster, tkr	6 719	6 568	5 893	4 498	3 341

FASTIGHETER, INVESTERINGAR OCH FINANSIERING

Investeringar

Totala investeringarna i materiella anläggningstillgångar i bolaget uppgick till 67 238 tkr (65 089 tkr) under året varav 66 361 tkr (63 732 tkr) i byggnader och mark, 877 tkr (1 357 tkr) i inventarier, verktyg och installationer. Pågående ny- och ombyggnader uppgick till 41 575 tkr (40 073 tkr) under 2023. Utbyte av komponenter har medfört utrangeringar som uppgår till 315 tkr (690 tkr). Vidare har försäljning av anläggningstillgångar, både fastigheter och inventarier medfört reavinster på totalt 5 093 tkr (48 tkr). En fastighet, Färgaren 9 och tre arbetsfordon har sålts under året.

Fastighetsbeståndet

Under året slutfördes den sista etappen av ROT-projektet på Stöten 2 med fått nya stammar, FTX-ventilation och nya fönster. Kök och badrum blev också utbytta samt att all el gjordes om. Nya troax-förråd i källaren samt att säkerhetsdörrar och passagesystem monterades. ROT-projekt med ombyggnation på Stamparen 5 har pågår för fullt och beräknas avslutas våren 2024. Stamparen 5 kommer att bli ett trygghetsboende för dem som är över 65 år.

Bolaget har under året förvärvat en fastighet, Stamparen 6, genom köp av samtliga aktier i bolaget Stamparen 6 i Sala AB. Förvärvet är ett strategiskt köp då fastighetens läge gör den möjlig både som central punkt för bolagets egen verksamhet och för att bygga bostäder på. Stamparen 6 i Sala ABs första räkenskapsår avslutas 2024-12-31 och därför upprättas ingen koncernredovisning vid detta bokslut.

Under året så har bolaget medvetet hållit nere förbättringar av den yttre miljön eftersom kostnader skenat och besparingar behövt göras. Fokus har i stället legat på att färdigställa

påbörjade projekt samt hanterat ett omfattande antal vattenskadeprojekt.

Marknadsvärden på fastigheter

Bolaget genomför värdering av fastighetsbeståndet med hjälp av informations- och analysverktyget MSCI Real Assets. Syftet med värderingen är att bedöma de respektive fastigheternas marknadsvärde vilka i sin tur används för att redovisa värdeförändring, avkastning på beståndet samt för att fastställa eventuella nedskrivningsbehov.

Värderingen är baserad på fastigheternas driftnetto. Vår värdering utgår från faktiska hyresintäkter vilka ställs mot marknadsmässiga schabloner för driftskostnader. Avkastningskravet för lägenheter har satts till 5 % och för lokaler samt garage till 7 %. Vakansnivån antas vara 0 % för bostäder medan lokaler och fordonsplatser antas ha en vakansgrad på 20 %.

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter beräknas enligt vår värdering uppgå till 2 090 842 tkr (2 151 487 tkr). Motsvarande bokfört värde uppgår till 913 241 tkr (884 360 tkr). Övervärde beräknas som skillnaden mellan bedömt marknadsvärde och bokfört värde. Under 2023 minskade övervärdena i fastighetsbeståndet till följd av sjunkande marknadsvärden samt försäljningen av Färgaren 9 till 1 177 601 tkr (1 267 167 tkr). Årets värdering har inte lett till några nedskrivningar eller återföringar av tidigare års gjorda nedskrivningar.

Bolaget har köpt extern värdering för de fastigheter i beståndet som under 2023 sålts och som indikerat att marknadsvärdet varit ca 25-30 % högre än vår försiktiga värdering.

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 166 271 tkr (39 161 tkr). Den stora förändringen beror på att en större andel av bolagets lån löper ut och kommer att omsättas under kommande år. Årets kassaflöde uppgick till -37 657 tkr (-37 187 tkr). Bolagets tillgängliga likvida medel uppgick vid räkenskapsårets utgång till 24 163 tkr (61 820 tkr).

Väsentliga risker och säkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet exponeras för ett stort antal risker, till exempel anläggningsrisker, miljörisker, finansiella risker och operativa risker vilka kan påverka möjligheterna att uppnå de ekonomiska målen. För att kunna hantera hot och möjligheter bedrivs riskhanteringsarbete för olika delar inom bolaget. Insatserna prioriteras selektivt efter riskernas väsentlighet.

Den finansiella risken hanteras av bolagets ekonomiavdelning som ansvarar för finansiering och likviditetsplanering. Bolaget konsulterar Entropi, som är ett kunskapsföretag med gedigen erfarenhet från riskhantering och handel på finansmarknaderna, i alla frågor rörande finansiering innan beslut fattas. Arbetet styrs av styrelsens beslutade finanspolicy som syftar till att säkerställa bolagets finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt.

De finansiella riskerna kan främst delas in i finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk, kreditrisk och motpartsrisk. Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som inte kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Ränterisken avser risken för negativ påverkan på bolagets resultat- och balansräkning till följd av förändringar i ränteläget. Bolaget är främst exponerat för finansierings- och ränterisker. Ägaren Sala kommun som borgar för lånefinansiering har signalerat tydliga begränsningar i låneutrymmet. En diskussion pågår i styrelsen och med ägaren kring alternativ finansiering. Finansiella instrument används



i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt att på ett flexibelt sätt kunna påverka låneportföljens räntebindning.

Övriga risker som anläggnings-, miljö- och operativa risker hanteras i första hand genom försäkringsskydd och förebyggande arbete.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget bedömer att verksamheten ska kunna bedrivas på samma sätt som under 2023. Den ekonomiska utvecklingen med inflation och räntor bör tas i beaktande då den har stor påverkan på bolagets möjligheter att fortsätta bedriva verksamheten på nuvarande nivå över tid. Även hyresutvecklingen är av stor vikt för den fortsatta verksamheten och förväntan är att trepartsmodellen för hyresjusteringarna för 2024 medför att hyresnivåerna stiger mer än under 2023.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Bergslagen och skadedjursförsäkring är tecknad hos Nomor.

Finansiering

Bolaget har en finanspolicy där den genomsnittliga räntebindningen inte får understiga 1 år och inte överstiga 7 år.

Bolaget lånar mot kommunal borgen och har en låneram som uppgår till 855 mnkr.

Den ränterisik exponering som finns i bolagets balans- och resultaträkning, till följd av nyupp-låning för investeringar och som påverkas av

ränteförändringar, hanteras löpande som en helhet i en portfölj bestående av krediter och med hjälp av standardiserade ränteswappar.

Ränteriskhanteringen följer den antagna finanspolicy och syftar till att minska riskerna och genomförs med en konservativ grundsyn, där långsiktig stabilitet, men med full flexibilitet, är ett av huvudmålen. Den genomsnittliga räntebindningen uppgår till 3,68 år (3,84 år).

Kapitalbindning	Lånebelopp	Andel av lån %
2024	344 000	45 %
2025	213 900	28 %
2026	210 000	27 %
	767 900	100 %

Genomsnittsränta för 2023 var 2,7 % (1,8 %) inklusive borgensavgifter på 0,62 % (0,38 %) till kommunen.





ORGANISATION

Personal

Antalet anställda inom bolaget uppgick vid utgången av 2023 till 38 årsarbetare. Medelantalet anställda under året uppgick till 36 årsarbetare. Av de anställda var 23 män och 13 kvinnor. Löner och sociala kostnader har belastat bolaget med 23 163 tkr varav de sociala kostnaderna utgjorde 6 359 tkr. Redogörelse för antal anställda och utbetalda löner för bolaget redovisas i bokslutskommentarerna.

Det finns en långsiktig plan gällande kompetensförsörjning för att säkerställa att vi har engagerade och motiverade medarbetare med rätt kompetens för att möta framtida utmaningar. Fokus ligger inom hyresjuridik, kundbemötande och ledarskap.

Arbetsmiljö och friskvård

Bolaget bedriver ett aktivt arbete för att kontinuerligt förbättra arbetsmiljön för all personal. Bolaget har personlarm för utsatt personal att använda sig av vid otrygga situationer.

Vid ombyggnation i våra fastigheter och byte av undercentraler förbättrar vi arbetsmiljön. Arbetsmiljöåtgärder för tekniker genomförs kontinuerligt för att förbättra uppstigningar på vindar.

Vi erbjuder även personalvårdsförmåner för att ge personalen möjlighet att vårda sin hälsa, förebygga förslitningsskador samt att skapa trivsel och gemenskap. Personalen kan fritt välja motionsformer till ett värde av 3 000 kronor per år. Aktiviteten måste rymmas inom Skatteverkets regler för skattefria förmåner.

Kvalitetsarbete

Kvalitetsarbetet omfattar en helhetssyn på kvalitet. Den omfattar såväl våra lägenheter som köpta tjänster och material. Kontinuerlig utveckling och korta beslutsvägar där alla tar ansvar i samverkan ska ge bolaget nöjda kunder och säkerställa vår affärsmässighet.



MILJÖ

Miljöarbete

Bolagets miljöarbete genomsyrar det dagliga arbetet. Det ställer krav på ett aktivt engagemang i dessa frågor och ligger i linje med kommunens arbete med miljöfrågor. Sedan 2019 är Salabostäder med i Allmännyttans klimatinitiativ.

Målet är att vara fossilfri år 2030 och att ha minskat energianvändningen med 30 % sett från år 2007. Den första delen av målet att vara fossilfri har uppnåtts. Vi har varit fossilfria sedan 2019.

Återbruk och avfall

Genom att materialåtervinna hyresgästernas avfall minskar miljöpåverkan och naturens resurser sparas. Återvinning innebär också en ekonomisk besparing genom lägre kostnader för sophantering om det fungerar som tänkt.

På alla bostadsområden i Salabostäders bestånd finns miljöbodar, lättillgängliga att tillgå för hyresgästerna. I miljöbodarna är skyltar uppsatta som informerar om vad som ska sorteras i vilken behållare, vilket också tydliggörs med bilder för dem som inte är hemma i det svenska språket.

Varje vår och höst placeras även containrar ut på varje område där hyresgästerna kan slänga grovsopor.

Energieffektivisering

Fjärrvärme utgör basen i bolagets energikonsumtion. Uppvärmningen av bostäderna i centrala Sala sker till 100 % med fossilfri fjärrvärme från Sala-Heby Energi AB. Övriga fastigheter värms upp med biobränsle alternativt värmepump.

Hos Salabostäder pågår energieffektivisering i varje del av företaget, som exempelvis byte av belysning till LED-lampor eller större satsningar på smart styrning och övervakning av värme och varmvatten.

Alla trapphus med LED-belysning har närvarostyrd grundbelysning installerad. Det innebär att trapphusen är upplysta med 10 % ända tills att någon rör sig i trapphuset, då ökar belysningen till full effekt. Detta skapar även trygghet för våra hyresgäster. I källargångarna tänds LED-belysningen först när sensorerna registrerar en rörelse, och är för övrigt helt släckta.

Maskiner i tvättstugorna som byts ut ersätts alltid med maskiner valda utifrån energibesparing och låg miljöpåverkan.

Pågående ROT-projekt innebär minskad energiförbrukning med cirka 30 % tack vare införandet av FTX-ventilation där värmen i luften återvinns, isolering av vindarna samt byte av fönster och dörrar.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och den verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

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

Balanserad vinst	123 633 885
Årets vinst	1 618 109
Summa	125 251 994
Disponeras så att till aktieägarna utdelas	356 596
i ny räkning överföres	124 895 398
Summa	125 251 994

Verksamhetens art och omfattning framgår av årsredovisningen. Riskerna bedöms vara normala för de branscher som bolaget är verksam inom. Den föreslagna utdelningen utgör mindre än 0,2 % av bolagets egna kapital. Förslaget till utdelning är i enlighet med Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Utdelning från allmännyttiga bostadsföretag får högst motsvara räntan på det kapital som kommunen vid föregående års räkenskapsårs utgång har skjutit till bolaget som betalning för aktier. Värdeöverföringar under ett räkenskapsår får dock inte överstiga ett belopp som motsvarar hälften av bolagets resultat för föregående räkenskapsår.

Bolagets ekonomiska ställning framgår av årsredovisningen och ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget kan fortsätta sin verksamhet. Årsredovisningen innehåller också uppgifter om tillämpade principer för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder.

Den föreslagna utdelningen påverkar bolagets soliditet marginellt från 14,36 % till 14,33 %. Bolagets likviditetsprognos innefattar beredskap för att klara löpande betalningsförpliktelser på kort och lång sikt samt framtida nödvändiga investeringar.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

RESULTATRÄKNING

Resultaträkning Belopp i Tkr.	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	2, 3	212 998	201 971
Övriga förvaltningsintäkter		5 256	5 647
Realisationsvinst		5 093	49
Summa nettoomsättning		223 347	207 667
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftskostnader	4, 5, 6	-125 446	-106 159
Underhållskostnader	7	-32 458	-38 676
Fastighetsskatt		-5 521	-5 844
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-35 614	-34 321
Övriga rörelsekostnader		-315	-690
Summa fastighetskostnader		-199 354	-185 690
Rörelseresultat		23 993	21 977
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 025	987
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 545	-13 361
Summa		-18 520	-12 374
Resultat efter finansiella poster		5 473	9 603
Resultat före skatt		5 473	9 603
Skatt på årets resultat	9	-3 855	-3 379
ÅRETS RESULTAT		1 618	6 224

BALANSRÄKNING

Balansräkning Belopp i Tkr.	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för programvaror	10	908	1 550
		908	1 550
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	913 241	884 360
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	120	579
Inventarier	13	2 909	2 531
Pågående ny- och ombyggnader	14	41 757	40 073
		958 027	927 543
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15, 16	6 997	0
		6 997	0
Summa anläggningstillgångar		965 932	929 093
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	17	723	1 077
Övriga fordringar	18	11 877	10 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 798	2 212
		15 398	14 148
<i>Kassa och bank</i>	19	24 163	61 820
Summa omsättningstillgångar		39 561	75 968
SUMMA TILLGÅNGAR		1 005 493	1 005 061

BALANSRÄKNING

Balansräkning Belopp i Tkr.	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (10 247 st aktier á 1 000 kr)		10 247	10 247
Reservfond		8 900	8 900
		19 147	19 147
<i>Fritt eget kapital</i>			
	20		
Balanserad vinst eller förlust		123 634	117 662
Årets resultat		1 618	6 224
		125 252	123 886
Summa eget kapital		144 399	143 033
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjutna skatter	21	42 121	38 266
Summa avsättningar		42 121	38 266
Långfristiga skulder			
	22, 23		
Skulder till kreditinstitut		423 900	559 900
Summa långfristiga skulder		423 900	559 900
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	22	344 000	208 000
Förskott från kunder		48	0
Leverantörsskulder		12 118	16 449
Aktuella skatteskulder		2 243	1 548
Övriga skulder		1 379	1 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	35 285	36 570
Summa kortfristiga skulder		395 073	263 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 005 493	1 005 061

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys Belopp i Tkr.	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före finansiella poster		23 993	21 978
Avskrivningar och nedskrivningar		35 930	35 052
Resultat vid försäljning av fastigheter och inventarier		-5 093	-49
Erhållen ränta		2 025	987
Erlagd ränta		-20 545	-13 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		36 310	44 607
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET			
Förändring av kundfordringar		354	436
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 604	-10 116
Förändring av leverantörsskulder		-4 331	7 712
Förändring av kortfristiga skulder		-458	-3 478
Förändring av kortfristig del av långfristig skuld		136 000	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		166 271	39 161
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-68 656	-76 278
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		7 977	49
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-6 997	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-67 676	-76 229
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring långfristiga skulder		-136 000	0
Utbetald utdelning		-252	-119
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-136 252	-119
Årets kassaflöde		-37 657	-37 187
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		61 820	99 007
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		24 163	61 820

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med uppställningsformen i Redovisningsrådets rekommendation nr 7, avseende indirekt kassaflöde. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Bland likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden.

Resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkt. Förskottshyror redovisas som förutbetalad intäkt. Vidaredebiterade kostnader för bland annat el, städning, återställning av lägenhetens skick etc. redovisas som övriga förvaltningsintäkter.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar såsom löner, sociala avgifter, semester, bilersättningar och liknande är ersättningar som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde

tjänar in ersättningen och kostnadsförs löpande om inte utgiften inkluderas i anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång.

Pensioner

Bolagets pensionsförpliktelser enligt allmän pensionsplan täcks genom försäkringspremier i KPA. Samtliga pensionsplaner är avgiftsbestämda och innebär att premierna kostnadsförs löpande.

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänför sig, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande avskrivningsprocent tillämpas i bolaget:

	Antal år
Byggnader	15–100 år
Markanläggningar	15–20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier	5–10 år
Markinventarier	15 år
Bredband/Fibernet	15 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter

med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader, markanläggningar och mark. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningar av byggnader:

	Antal år
Stomme	70–100 år
Tak	40–70 år
Fasad	50–80 år
Fönster	40 år
Installationer	35 år
Hiss	30 år
Badrum/kök	40 år
Inre ytskikt	16 år
Tvättstuga	10 år

Nedskrivningar – materiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. När en fastighets marknadsvärde understiger det bokförda värdet ska nedskrivning ske. För fastigheter som tidigare skrivits ner görs vid varje bokslut en prövning om återföring bör göras. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Underhåll och reparationer

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av byggnader, mark, markanläggningar samt inventarier redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten 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. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Balansräkning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset de utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs 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.

Pågående ny-, till- och ombyggnader

Pågående ny-, till- och ombyggnader har värderats till nedlagda direkta kostnader. Balansposten har inte belastats med räntekostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar,

kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumenten 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 förpliktelser har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Långfristiga skulder

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar och de innehåser på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde med bedömning om ett nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas för derivatinstrument som ingår i ett dokumenterat säkrings samband. För att säkringsredovisning ska kunna tillämpas krävs att det finns en entydig koppling mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Det krävs också att säkringen effektivt skyddar den risk som är avsedd att säkras, att effektiviteten löpande kan visas vara tillräckligt hög genom effektivitetsmätningar

och att säkringsdokumentation har upprättats. Bedömningen om huruvida säkringsredovisning ska tillämpas görs vid ingången av säkringsrelationen. Redovisning av värdeförändringen beror på vilken typ av säkring som ingåtts. Förluster hänförliga till den säkrade risken redovisas inte så länge som säkringsförhållandet består.

Den ränteriskexponering som bolaget har i sin balans- och resultaträkning och som påverkas av ränteförändringar, framför allt genom bolagets kontinuerliga upplåning, bestående i huvudsak av förlängningar av befintliga krediter, nyupplåning och framtida ränteriskexponeringar i form av nyinvesteringar, har bolaget valt att löpande hantera med hjälp av standardiserade ränteswappar i första hand om inget annat redovisats speciellt. Säkringsförhållanden kan ske mot både rörlig och fast ränta. Denna ränteriskexponering hanteras som en helhet, i en portfölj bestående av krediter, ränteswappar och övriga ränteriskexponeringar.

Ränteriskhanteringen ska syfta till att minska riskerna och genomföras med en konservativ grundsyn, där långsiktig stabilitet, men med full flexibilitet, ska vara ett av huvudmålen. Syftet med ränteriskhanteringen ska därmed inte vara någon "tradingverksamhet", men med en aktiv ränteriskhantering, kan det innebära ett mindre antal nya eller stängda ränteswappar per år. Detta speciellt om swappportföljens riskprofil behöver förändras, eller om förutsättningarna på kapitalmarknaden förändras radikalt under en kortare tidsrymd. Som ett led i den aktiva hanteringen av ränteriskerna kan därmed förtida avslut av ränteswappavtal förekomma, vilket är en naturlig del i hanteringen.

Tillåtna säkringsinstrument regleras i finanspolicyn och används enbart för att hantera uppkomna risker. Portföljteorin tillämpas enligt ovan och därmed utgör samtliga derivat säkringsinstrument, om inte annat speciellt anges. Samtliga säkringsinstrument redovisas månatligen i finansrapporten och finns tillgängliga i intern dokumentation.

Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredovisas under räntekostnader. Marknadsvärdeförändringar under swappavtalens löptid redovisas inte i resultatet.

Säkringsredovisning ska avbrytas när säkringsinstrument förfaller, säljs, löses eller avslutas på annat liknande sätt eller att säkringen inte längre förväntas vara effektiv. När säkringsredovisning upphör ska säkringsinstrumentet värderas enligt grundreglerna, det vill säga. lägsta värdets princip om derivatet har ett positivt värde och en skuld om derivatet har ett negativt värde. Eventuella differenser redovisas i resultaträkningen på sådant sätt att säkringen är fortsatt och fullt ut effektiv. Det vill säga, att de grundläggande målen avseende säkrade kassaflöden över tiden uppfylls.

Avsättningar

Bolaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Bolaget nuvärdeberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Skatt

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 skatt görs i sin helhet enligt balansräkningsmetoden på alla temporära differenser som uppkommer mellan det skattemässiga värdet och det redovisade värdet på tillgångar och skulder. Den huvudsakliga temporära differensen uppkommer från avskrivningar på byggnader och underskottsavdrag. En skattesats om 20,6 % har använts vid beräkningen av uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattningen det är troligt att framtida skattemässiga resultat kommer att

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

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Omsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, det vill säga skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Redovisat resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i % av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisningen 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 årsredovisning.

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 ändringarna görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar

Bolaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella

anläggningstillgångar. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs i bolagets Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Bolaget redovisar i sin balansräkning uppskjutna skattefordringar och skulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder motsvaranden skattemässiga värden.

Uppskattningar inkluderar även att skattelagar och skattesatser kommer att vara oförändrade samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras.

Not 2 Hyresintäkter

	2023	2022
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	203 699	193 979
Lokaler	13 132	11 868
Övrigt	7 106	6 865
Avgår rabatter (underhållsrabatter)	-4 220	-4 170
	219 717	208 542
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-2 675	-2 514
Lokaler	-1 072	-1 027
Övrigt	-2 972	-3 028
	-6 719	-6 568
Totala hyresintäkter	212 998	201 973

Not 3 Operationell leasing

Framtida minimileasingavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2023	2022
Förfaller till betalning inom ett år	3 361	1 589
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	6 409	7 527
Förfaller till betalning senare än fem år	22	0
	9 792	9 116

Avtal avseende uthyrningen är tillsvidareavtal med tre till nio månaders uppsägningstid. Eventuell förlängning sker huvudsakligen och för nyare avtal med 36 månader. Endast ett

fåtal avtal löper på kortare tid. Ett nytt avtal löper över sex år initialt därefter årsvis med sex månader uppsägningstid.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städ	19 182	17 087
Reparationer	25 942	17 157
Taxebundna kostnader	23 557	22 056
Uppvärmning	27 525	22 800
Administration	27 611	25 215
Övriga driftskostnader	1 629	1 844
	125 446	106 159

Not 5 Ersättning till revisorerna

	2023	2022
Revisionsuppdraget	191	159
Skatterådgivning	77	37
Övrigt	47	44
	315	239

Not 6 Medeltal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	13	14
Män	23	23
	36	37
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 015	1 172
Övriga anställda	15 789	15 352
	16 804	16 524
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 359	6 249
Pensionskostnader, varav för styrelse 1 tkr (1 tkr) och verkställande direktör 736 tkr (221 tkr)	2 372	1 333
	8 731	7 582
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	25 535	24 106
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	31 %	42 %
Andel män i styrelsen	69 %	58 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	75 %

Not 7 Utgifter för årets underhållskostnader

	2023	2022
Lägenhetsunderhåll	28 204	30 423
Övrigt underhåll	4 254	8 253
	32 458	38 676

Not 8 Planenliga avskrivningar och nedskrivningar

	2023	2022
Immateriella tillgångar	642	642
Byggnader	33 095	31 808
Markanläggningar	918	663
Maskiner och andra tekniska anläggningar	459	555
Inventarier	500	448
Nedskrivningar	0	3 400
Återföring nedskrivningar	0	-3 194
Summa planenliga avskrivningar och nedskrivningar	35 614	34 321

Not 9 Skatt på årets resultat

Skatt på årets resultat	2023	2022
Uppskjuten skatt	-3 855	-3 433
Skattereduktion inventarier	0	54
Skatt på årets resultat	-3 855	-3 379

	%	2023	%	2022
Redovisat resultat före skatt		5 473		9 604
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 127	20,6	-1 978
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-64		-23
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		4		0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor		-2 852		-1 601
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader som ej ingår i det redovisade resultatet		13 776		12 924
Skatteeffekt av temporär skillnad i avskrivning på byggnader		-2 822		-2 850
Skatteeffekt av temporär skillnad i restvärde på byggnader		-10 535		-9 904
Skatteeffekt av försäljning fastighet		-235		
Redovisad skattekostnad	70,44	-3 855	35,75	-3 433

Not 10 Balanserade utgifter för programvaror

Balanserade utgifter för programvaror	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 983	2 983
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 983	2 983
Ingående avskrivningar	-1 433	-791
Årets avskrivningar	-642	-642
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 075	-1 433
Utgående redovisat värde	908	1 550



Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 347 857	1 285 280
Omklassificering/inköp	66 361	63 732
Försäljningar/utrangeringar	-6 746	-1 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 407 472	1 347 857
Ingående avskrivningar	-436 734	-404 732
Försäljningar/utrangeringar	3 279	469
Årets avskrivningar	-34 014	-32 471
Utgående ackumulerade avskrivningar	-467 468	-436 734
Ingående nedskrivningar	-26 763	-26 557
Återförda nedskrivningar	0	3 194
Årets nedskrivningar	0	-3 400
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-26 763	-26 763
Utgående redovisat värde	913 241	884 360
Taxeringsvärden byggnader	1 158 420	1 126 474
Taxeringsvärden mark	281 561	267 509
	1 439 981	1 393 983
Bokfört värde byggnader	897 048	867 938
Bokfört värde mark	16 194	16 422
	913 241	884 360

Vid värderingen 2023 har informations- och analysverktyget MSCI Real Assets använts. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och

underhållskostnader samt schablonmässig hyresutveckling. Vakansgraden har beaktats med 1 % för bostäder och 20 % för lokaler och fordonsplatser vid värdering.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknat marknadsvärde	2 090 842	2 151 487

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 052	5 314
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-89	-262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 963	5 052
Ingående avskrivningar	-4 473	-4 180
Försäljningar/utrangeringar	89	262
Årets avskrivningar	-459	-555
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 843	-4 473
Utgående redovisat värde	120	579

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 533	5 177
Inköp	877	1 357
Försäljningar/utrangeringar	-843	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 567	6 533
Ingående avskrivningar	-4 002	-3 554
Försäljningar/utrangeringar	843	0
Årets avskrivningar	-500	-448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 658	-4 002
Utgående redovisat värde	2 909	2 532

Not 14 Pågående ny- och ombyggnationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	40 073	28 873
Under året nedlagda kostnader	69 377	77 716
Under året genomförda omfördelningar	-66 038	-64 269
Under året kostnadsfört från pågående	-1 655	-2 247
Utgående nedlagda kostnader	41 757	40 073
Utgående redovisat värde	41 757	40 073

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	6 997	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 997	0
Utgående redovisat värde	6 997	0

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Stamparen 6 i Sala AB	100 %	100 %	250	6 997
				6 997
	Org.nr	Säte		
Stamparen 6 i Sala AB	559451-5594	Sala		

Bolagets första räkenskapsår kommer att vara 2023-10-09 - 2024-12-31.

Not 17 Hyres- och kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Hyresfordringar	1 798	368
Kundfordringar	-1 075	709
Summa hyres- och kundfordringar	723	1 077

Not 18 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
HBV	833	825
Skattekonto	1 044	0
Fordran Sala-Heby energi	10 000	10 034
Summa övriga fordringar	11 877	10 859

Not 19 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Presentkort	8	0
Banktillgodohavanden	24 155	61 820
	24 163	61 820

Beviljad men outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 10 000 tkr.

Not 20 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

	2023-12-31
balanserad vinst	123 634
årets vinst	1 618
	125 252
Disponeras så att till aktieägare utdelas	357
i ny räkning överföres	124 895
	125 252

Not 21 Uppskjuten skatteskuld

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångarnas eller skulders respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader

avseende följande poster samt underskottsavdrag har resulterat i uppskjutna skatteskulder:

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till deklarerat underskott	-45 682	-39 002
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla kostnader	87 804	77 269
Belopp vid årets utgång	42 121	38 266

Not 22 Upplåning

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	423 900	559 900
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	344 000	208 000
	767 900	767 900

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, så kallade ränteswappar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindingstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns derivatavtal, ränteswappar som totalt uppgår till 580 000 tkr (500 000 tkr). Den genomsnittliga räntebindingstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,68 år (3,84 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,22 % (1,70 %). Marknadsvärdet på derivatavtalen, ränteswapparna uppgår till 27 839 tkr (55 571 tkr).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (så kallad ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswappavtal kvarstår till och med sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bland annat innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det ska finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet ska vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bland annat fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.



Not 23 Upplåning – förfalloprofil

Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil, MSEK, (inklusive ränteswappar) avseende räntebindningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Inom 0-1 år	308	268
Inom 1-2 år	0	120
Inom 2-3 år	0	0
Inom 3-4 år	0	0
Inom 4-5 år	180	0
Inom 5-6 år	70	100
Inom 6-7 år	70	70
Inom 7-8 år	100	70
Inom 8-9 år	40	100
Inom 9-10 år	0	40
Summa	768	768

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	3 487	3 094
Upplupna semesterlöner	661	668
Upplupna sociala avgifter	1 030	1 213
Förutbetalda hyror	15 468	15 878
Intäktsrabatter ROT-projekt Länsstyrelsen	6 799	8 722
Övriga poster	7 839	6 994
	35 285	36 570

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

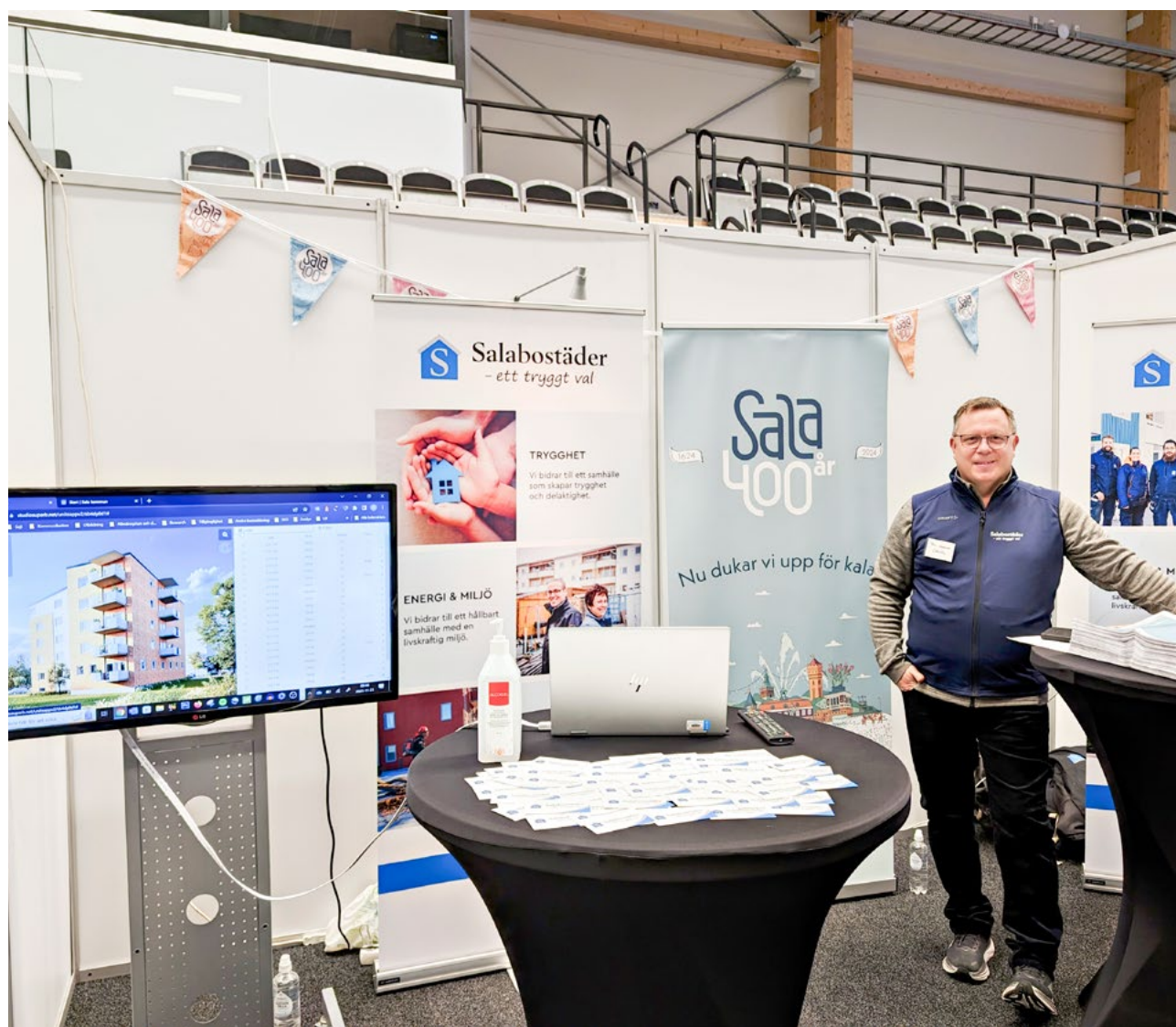
Hyresförhandlingarna avseende 2024 års hyresnivå strandade och kommer under februari 2024 att avgöras av Hyresmarknadskommittén. De nya hyrorna som kommer att gälla från 1 januari 2024. En preliminär hyresjustering infördes från årsskiftet med 4 %.

Under 2023 genomfördes utöver Färgaren 9 egentligen ytterligare en fastighetsförsäljning av Krigsfången 6. Hyresgästerna anmälde en önskan om att bilda bostadsrättsförening varvid försäljningen pausades. Tidsfristen för bildandet gick ut i januari 2024 och det framkom sent

i processen att det inte skulle bli någon bostadsrättsförening av fastigheten. Försäljningen kommer gå till den ursprungliga köparen som tillträder den 1 mars.

Ombyggnadsprojektet för att bygga om Dammgatan 19 till trygghetsboende kommer att färdigställas under våren 2024 och inflyttning för nya hyresgäster är beräknad till 1 maj 2024.

Sala firar 400 år som stad och Salabostäder finns med som sponsor av kommunens projekt SALA400 år med olika aktiviteter under 2024.





UNDERSKRIFTER

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Sala 2024-03-21

*Bernard Niglis,
Verkställande direktör*

*Per-Olov Rapp
Ordförande*

Erik Åberg

Jörgen Lagberg

Dan Eriksson

Mårten Öhrström

Vår revisionsberättelse har
lämnats 2024-03-22
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

*Johan Tingström
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor*

*Sanna Hellblom-Björn
Auktoriserad revisor*

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Salabostäder Aktiebolag, org.nr 556352–0500.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Salabostäder AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Salabostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Salabostäder 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 Salabostäder AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte

innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- ▶ identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- ▶ skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- ▶ utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- ▶ drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- ▶ utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Salabostäder 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.

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.
- ▶ 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.

Som en del av en revision enligt god revisions-sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sala 2024-04-30

Johan Tingström

Auktoriserad revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

*Observera att denna revisionsberättelse avser den formella årsredovisningen för Salabostäder AB som registreras hos bolagsverket.

LEKMANNAREVISORERNAS GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i Salabostäder Aktiebolag, org.nr 556352–0500. Enligt 10 kap 13§ aktiebolagslagen.

Jag, av fullmäktige i Sala kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Salabostäder Aktiebolag:s verksamhet för 2023.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga som grund för mitt uttalanden som följer. Utifrån genomförd granskning gör jag följande bedömningar avseende revisionsåret 2023:

- ▶ Att bolagets verksamhet sammantaget har skötts på ett ändamålsenligt sätt.
- ▶ Att bolagets verksamhet har bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.
- ▶ Att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Underlag för revisionell bedömning samt förslag till utvecklingsområden redovisas i bifogade dokument.

Sala 2024-03-22

Elisabeth Nilsson
Lekmannarevisor

FASTIGHETSINNEHAV

Fastigheter	Adresser	Byggnadsår	Antal lägenheter, st
Berg 1	Bergg 7,9,11 Västermalmsg 15	1965	106
Bryggeriet 1	Bryggerig 2,6,8,10,12,14,16,18	1972	215
Butiken 1	Snickeriet	1976	
Dolomiten 2	Bergg 16,18,20	1968	70
Ekeby 2	Strandv 9	1957	16
Fältspaten 1	Johannesbergsg 1,3,5,7,9,11	1967, 2009	183
Gruvdrängen 10	Hyttg 19, Trädgårdsg 6,12	1986	33
Gruvdrängen 16	Kungsg 30, Trädgårdsg 2	1948	14
Jakobsberg 2	Jakobsbergsg 6,8,10	1969	111
Jakobsberg 3	Jakobsbergsg 18 A-C, 20,22,24,26,28	1973	87
Jakobsberg 4	Jakobsbergsg 12,14,16	1970	111
Kaplanen 1	Borgmästarg 16, Drottningg 10, Kaplanen	1984	52
Klampenborg 2	Karpgatan 1,2,4	1991	65
Knostret 1	Strandv 11,13,15	1962	54
Konstmästaren 12	Aguélig 27,29,31, Bråstagg 2,4, Gruvsg 6,8	1947, 65, 68	83
Krigsfången 6	Colling 3, Forsellesg 7	1948	14
Kristina 4:241	Strömsbacka	1929	
Kristina 4:264	Kronparken	1919	80
Kärrbäcksbo 5:1	Stationsv 2A-C, 4	1963	16
Kärrbäcksbo 7:1	Stationsv 2 D-K	1967	26
Myntet 1	Bergg 12,14, Åkrag 3,5,7	1964	126
Möklinta Prästgård 1:30	Åsgårdsv 2 A-J	1940	14
Möklinta Prästgård 2:12	Åsgårdsv 3 A-D, 5 A-F, 7 A-F	1964	16
Rotekarlen 1	Brunnsg 5, Hyttg 10,12,14,16, Kungsg 24,26	1988	37
Sand 1:27	Kopparbergsv 8 A-I, Östergårdsv 12 A-D, 14 A-F, 16 A-F	1965	25
Skrået 2	Bagargr 1-44, Sotargr 1-60	1976	104
Skrået 3	Skräddargr 4-52, Svarvargr 1-62	1977	111
Skrået 4	Murargr 1-64, Målargr 1-40	1978	104
Sligen 3	Hyttg 1,2,3,4,6, Karlag1,Vasag 19 A-B,Väsbyg 3 A-D	1959, 60	127
Smeden 18, Smeden 2	Norrbyg, Brunnsg 31	1999	
Stadsträdgården 3-4	Kungsg 31	2006	26
Stamparen 1	Dammg 3,5,7,9,11,13,15	1953	138
Stamparen 3	Dammg 1	1956	36
Stamparen 5	Dammg 17,19	1960	44
Stigaren 5	Brunnsg 1, Hyttgatan 8 A-E	1975	88
Stöten 1	Carl Fribergsg 5, Åkrag 6,8	1963	68
Stöten 2	Bergg 8, Åkrag 2,4	1963	96
Sätra 1:66	Enebacksv 2,4,6,8,10,12,14 A-B,D-H	1982	15
Sätra 1:96	Enebacksv 22,24,26,28,30,32 Granv 16,18,20,22,24,26	1971	12
Täljstenen 5	Väsbyg 5 A-G	1988	49
Vargen 1	Varggr 1-19	1992	60
Åkra 2	Skolstigen 2, Åkrag 10	1962	52
Åkra 3	Strandv 17,19	1962	48

Bostadsyta, m ²	Bostad årshyra, tkr	Hyra/m ² bostad, kr	Antal lokaler	Lokalyta, m ²	Tax värde Total, tkr	Bokfört värde, tkr
7 219	9 309	1 290	4	69	63 413	83 936
12 614	12 421	985	64	3 080	90 658	36 602
			1	442	707	544
5 358	5 083	949	3	51	36 729	2 005
944	929	984	2	25	6 791	288
12 834	13 681	1 066	18	439	105 020	66 943
2 485	2 686	1 081	2	59	20 920	9 707
830	809	975			5 840	1 729
6 801	6 635	976	16	175	47 589	15 841
5 704	5 567	976	2	380	40 930	8 125
6 801	6 637	976	10	153	48 685	19 225
3 143	3 669	1 167	2	1 217	32 101	31 514
4 462	4 691	1 051	8	852	43 526	31 955
3 362	4 462	1 327	3	12	31 095	41 182
6 243	6 406	1 026	17	1 143	49 831	29 679
787	782	994	22	133	5 748	679
	0		2	996	1 664	386
3 192	5 912	1 852			37 992	84 129
888	860	968			3 188	737
1 486	1 467	987	4	79	5 767	2 645
8 000	10 447	1 306	4	34	59 453	93 260
808	802	992			3 335	2 564
588	665	1 130	1	15	3 306	1 206
2 632	3 124	1 187	2	67	23 430	15 446
1 457	1 525	1 047	1	35	7 615	632
8 728	9 589	1 099	2	69	59 207	11 689
9 328	10 278	1 102	7	329	66 034	9 933
9 093	9 921	1 091	2	69	62 554	13 535
7 846	8 642	1 101	7	163	62 849	15 602
	0		6	1 135	7 385	5 152
1 913	2 838	1 483			27 312	26 445
8 710	10 879	1 249	31	758	80 519	62 549
2 156	2 887	1 339	4	60	18 875	26 943
2 365	2 956	1 250	2	32	17 420	4 909
5 654	6 262	1 108	23	462	46 446	7 354
4 704	4 436	943	5	370	32 383	2 723
6 010	7 304	1 215	9	549	43 390	20 671
717	728	1 016	2	139	4 047	2 202
742	696	938	2	42	3 506	339
3 342	3 976	1 190	15	355	30 786	15 231
4 940	5 992	1 213			51 129	33 975
2 949	3 655	1 239	14	324	26 449	21 712
2 720	3 365	1 237	3	145	24 157	19 534
180 553	202 970	45 105	322	14 457	1 439 781	913 241

FASTIGHETSINNEHAV

fördelat på antal, yta och storlek

Fastigheter	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Totalt antal lägenheter
Berget 1	19	27	54	6			106
Butiken 1	84	79	54	2			219
Bryggeriet 1							
Dolomiten 2	8	17	30	15			70
Ekeby 2	4	4	8				16
Fältspaten 1	31	63	73	16			183
Gruvdrängen 10	5	14	8	6			33
Gruvdrängen 16	6	6			2		14
Jakobsberg 2	24	53	34				111
Jakobsberg 3	18	40	23	6			87
Jakobsberg 4	24	53	34				111
Kaplanen 1	5	41	6				52
Klampenborg 2	21	23	17	4			65
Knostret 1	12	24	18				54
Konstmästaren 12	3	40	13	23	3	1	83
Krigsfången 6	4	8	2				14
Kristina 4:264	40	40					80
Kristina 4:241							
Kärrbäcksbo 5:1	4	8	4				16
Kärrbäcksbo 7:1	8	14	3	1			26
Myntet 1	24	45	51	6			126
Möklinta Prästgård 1:30	9	5					14
Möklinta Prästgård 2:12	12	4					16
Rotekarlen 1		28	6	1	2		37
Sand 1:27	10	9	6				25
Skrået 2	6	20	52		26		104
Skrået 3	6	23	54		28		111
Skrået 4		20	52		32		104
Sligen 3	1	100	24	2			127
Smeden 18, Smeden 2							
Stadsträdgården 3-4	2	12	10	4			28
Stamparen 1	7	88	40	3			138
Stamparen 3	12	12	3	6	3		36
Stamparen 5	16	19	6	3			44
Stigaren 5	26	32	24	6			88
Stöten 1	8	39	18	3			68
Stöten 2	21	55	17	3			96
Sätra 1:66	11	2	1	1			15
Sätra 1:96	2	6	4				12
Täljstenen 5	14	23	6	6			49
Vargen 1		30	10	20			60
Åkra 2	12	31	8	1			52
Åkra 3	12	30	3	3			48
	524	1 087	752	145	96	1	2 732

Totalt antal lokaler	Antal garage/carport	Antal fordonsplatser	Antal permobilplatser
4	30	52	1
64	43	78	8
1			
3	7	62	
2	4		
18	33	153	5
2	21	3	
0		5	
16	10	113	
2	10	52	1
10		95	
2		6	11
8	13	58	2
3	17	36	
17	27	26	
22		10	
2		55	12
0			
0	4	12	
4			
4	48	60	4
0		6	
1		2	1
2	30		1
1	21		
2	58	47	
7	56	51	1
2	61	48	
7	30	62	
7	4	12	
6	26	5	
31	32	93	2
4	10	25	
2		19	
23	34	44	2
5		65	
9	25	55	
2		7	
2	12		
15	33	4	2
0	24	42	
14	6	38	2
3	5	15	
322	704	1 454	55



Brunnsgatan 31, Sala | 0224-858 00

info@salabostader.se | salabostader.se