

The logo for Skebo, featuring the word "skebo" in a bold, lowercase sans-serif font. The letters "ske" are yellow, and "bo" is red. A small white house icon is integrated into the letter "o".

skebo

A photograph of a family of three in a modern kitchen. A man in a white t-shirt is on the left, a young boy in a dark blue cable-knit sweater is in the center with his arms raised in a celebratory gesture, and a woman in a dark blue top is on the right. They are all looking towards the right. The kitchen has white cabinets and a window in the background.

Årsredovisning 2024

Skelleftebostäder AB
Org.nr: 556060-4810



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

Innehållsförteckning

Vd har ordet	3
Bolagsfakta	5
Året i korthet	11
Hållbarhetsrapport	15
Förvaltningsberättelse	21



Vd har ordet

Skellefteå visar sig från sin bästa sida – mörkret till trots

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

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

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

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

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

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

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

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

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

arbetar för att förenkla för andra alternativ, till exempel genom gemensamma bilpooler, ordentliga cykelparkeringar och uthyrning av lådcyklar.

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

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

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

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

Hoppas att vi ses!

– Helena Markgren

Skebos pumptrackbana vid Sidtjärn i Boliden.



Bolagsfakta

Skebo bidrar till att skapa levande och attraktiva bostadsområden

Skebo i korthet

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

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

Skebo har drygt 53 500 personer i sin bostadskö, en ökning på cirka 4 500 personer under ett år. Av dessa har drygt 28 000 varit aktiva de senaste tre månaderna. Efterfrågan har varit hög under

året och framförallt i de centrala delarna av Skellefteå. Inflyttningen till Skellefteå kommun har fortsatt öka och under 2024 nådde Skellefteå över 78 000 invånare. Dock blev det en tillbakagång de sista månaderna då Northvolt minskade sin personal. Det i sin tur har resulterat i fler uppsägningar av lägenheter och mindre intresse för lediga lägenheter. Trots det fortsätter bostadskön att växa. Skebo kommer noggrant följa utvecklingen på marknaden och anpassa verksamheten efter den.

Hysesintäkterna uppgick totalt till 529 miljoner kronor under 2024, vilket är en ökning med 9 procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på att fastighetsbeståndet utökats med nyproduktionen i Burträsk, Byske och Bureå – totalt 81 lägenheter – samt effekt av att dotterbolagen som äger fastigheterna Frigg och Balder fusionerats in i Skebo. Det har varit utmanande att hålla

ihop kostnadsmassan på grund av det extrema vädret under början av året med mycket snö och extrem kyla. När det sedan blev varmt ledde det till höga kostnader för snöröjning, energi och åtgärder för skador på fastigheterna.

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

RESULTATRÄKNINGAR – MNKR

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

Balansräkning – Mnkr	2024	2023
Fastigheter	3 637	2 938
Övriga anläggningstillgångar	419	111
Omsättningstillgångar	19	490
Eget kapital	2 537	2 473
Avsättningar	96	88
Räntebärande skulder	1 245	805
Övriga skulder	197	173
Balansomslutning	4 075	3 539

Fakta inkl. dotterbolag	2024	2023
Antal lägenheter, st	5 059	4 811
Lägenhetsyta, m ²	288 577	274 687
Antal lokaler, st	211	201
Lokalyta, m ²	71 398	70 360
Investeringar, mnkr	652	365
Medelantal anställda, st	79	73

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

Vakansgrad, uthyrning och omflyttning

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

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

Hyresutveckling

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

Lokaler

Skebos målsättning är att erbjuda ändamålsenliga och prisvärda lokaler, som bidrar till att skapa levande och attraktiva bostadsområden. Samtidigt är vi en viktig faktor när det gäller värdeutvecklingen för kringliggande fastigheter, liksom för tillväxten i kommunen. Skebos lokalutbud består av allt från butiks- och kontorslokaler till lokaler anpassade för särskild verksamhet. Till exempel restaurang, tand- och sjukvård samt vård- och omsorgsboenden. Skebo äger och förvaltar 211 lokaler med en totalyta 71 398 m².

SNABBA FAKTA (INKL DOTTERBOLAG)



ANTAL LEDIGA LÄGENHETER

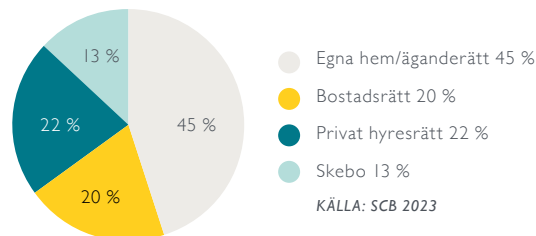
2024	25
2023	23
2022	55
2021	27
2020	51

ANTAL LÄGENHETER I VÅRA OMRÅDEN

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

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

SKEBOS ANDEL AV BOSTÄDERNA I KOMMUNEN



Lokalhyresgäster

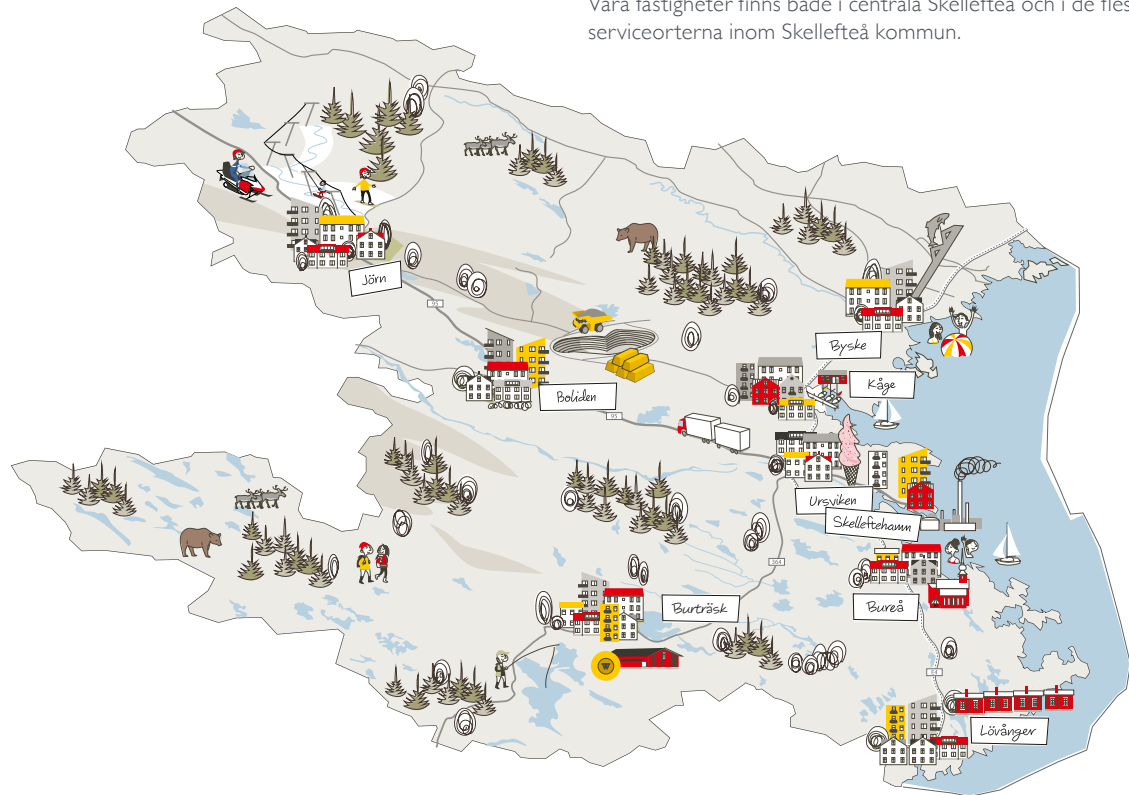
Skellefteå kommun är den i särklass största hyresgästen, med verksamheter som särskilda boenden och förskolor. Skellefteå kommun hyr cirka 63 procent av den totala lokalytan. Region Västerbotten bedriver verksamheter i vårdcentraler och tandläkarmottagningar och är den näst största kunden med cirka 15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

Hyresutveckling

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

Våra områden

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



Vakansgrad och utyrning

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

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

Risker

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

Förvaltade fastigheter

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

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

Driftkostnader, reparationer och underhåll

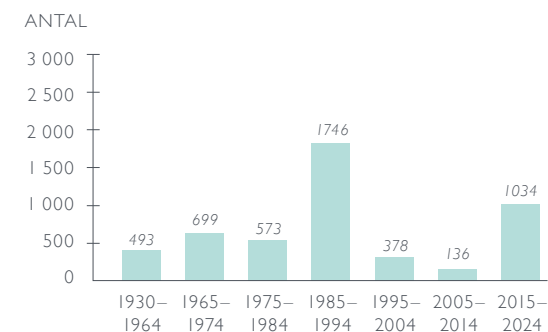
För att ge utrymme för underhåll och ombyggnationer är vår strävan att hålla så låga driftkostnader som möjligt. Därigenom finns förutsättning för en långsiktig värdetillväxt av fastighetsbeståndet. Varje fastighet har en underhållsplan, detta för att upprätthålla fastigheternas tekniska status och säkra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

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

Eventuella framtida risker

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

ANTAL LÄGENHETER EFTER VÄRDEÅR (INKL DOTTERBOLAG)





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



Året i korthet

Nyproduktion, förvärv och ny kontorslokal

Nyproduktioner

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

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

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

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

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

Förvärv

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

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

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

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

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

Byggrätt Norr

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

EIB-Lån

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

Årets initiativ

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

Parkeringar

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

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

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

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

Efter sommaren inledde vi en upphandling av parkeringstjänst som inkluderade övervakning men även införande av betaltjänst för besöksparkering och betaltjänster för publika parkeringshus.

Av fyra anbudslämnare blev det Aimo Park som vann upphandlingen av parkeringstjänster.

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

Studentbostäder

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

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

Fortsatta justeringar i organisationen

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

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

Kontinuitetsplan

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

Nytt kontor

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

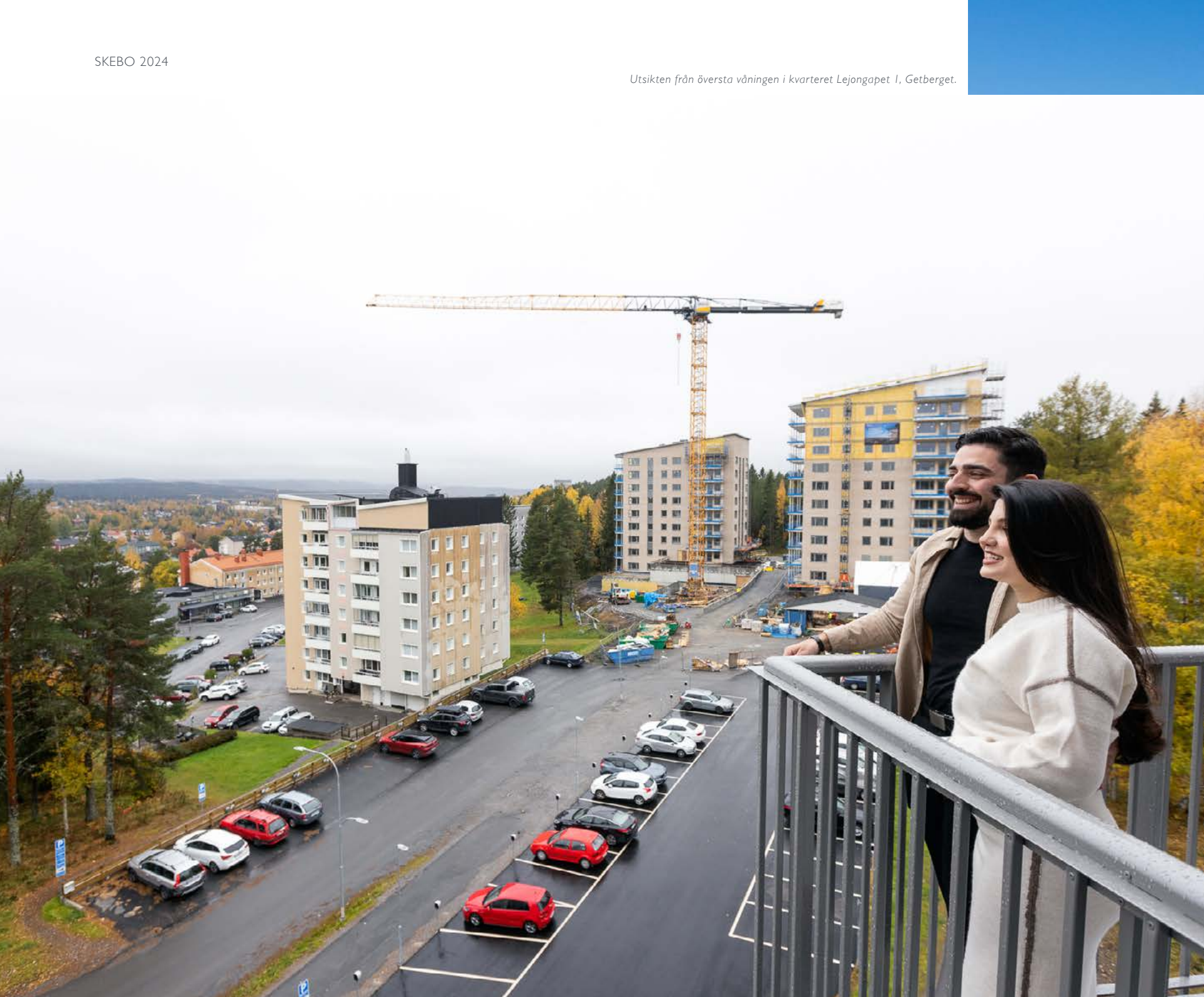
I korthet innebär det att frontoffice fortsättningsvis är på Skeppargatan 8 och backoffice på Södra Järnvägsgatan 49. Bovärdskontoret på Skeppargatan 12 lämnas och hyrs ut till extern kund. De medarbetare som jobbar närmast våra hyresgäster samt de som är i behov av bra logistiklösning sitter på Skeppargatan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

Försäljningar

Det gjordes inga försäljningar under 2024.

Fusion

Under mars 2024 har dotterbolagen Skelleftebostäder Frigg 5 AB och Skelleftebostäder Balder II AB fusionerats in i Skelleftebostäder AB.



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



Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsarbete med tydlig målsättning

Vår grund

Ägardirektiv

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

Värdegrund

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

Vårt tak

Vision

Skebo – Skellefteås ledande samhällsbyggare.

Affärsidé

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

Tydlig målsättning

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

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





Långsiktiga mål med särskilt fokus på ekologisk hållbarhet är:

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



Långsiktiga mål med fokus på social hållbarhet är:

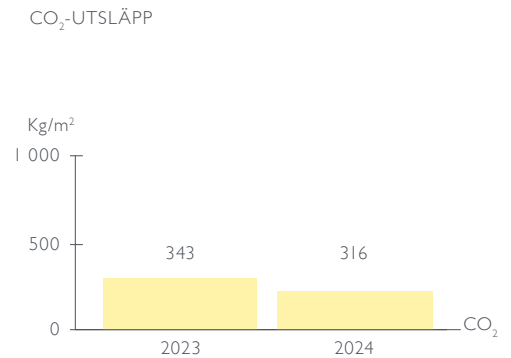
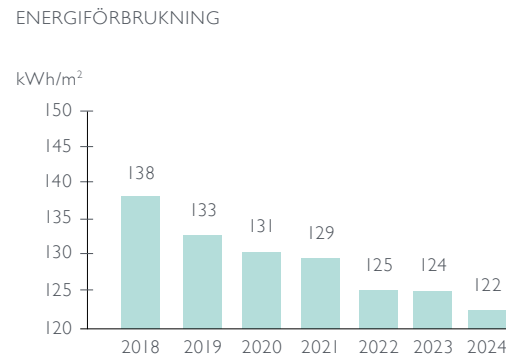
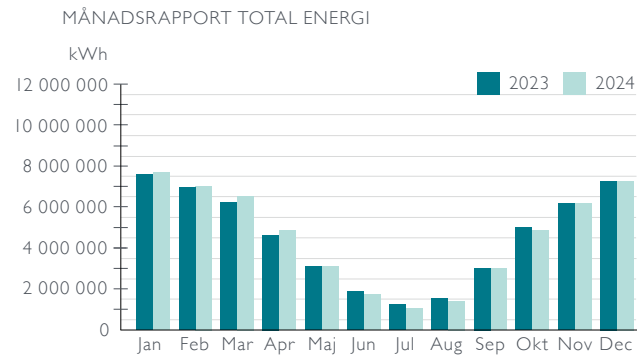
- Säkerställa fastighetsbeståndet för 50-årsregn fram till 2030.
- Öka andelen hyresgäster som upplever fastigheterna trygga, säkra och tillgängliga.



Långsiktiga mål med fokus på ekonomisk hållbarhet är:

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

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



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

Ekologisk hållbarhet

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

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

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

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

Framtidens parkering

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



Social hållbarhet

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

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

Hej granne

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

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

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

Forum för delaktighet

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

Boråden är en informell grupp bestående av hyresgäster i respektive bostadsområde. Boråden träffas regelbundet och planerar för områdets utveckling och de har en nära dialog med

hyresgästvärdarna. Boråden ansvarar också för hur fritids- och boinflytandemedlen ska användas. Det finns ungefär 65 aktiva boråd och Skebo avsätter årligen runt 700 000 kronor till borådens förfogande. För att möjliggöra gemenskap och social hållbarhet har Skebo cirka 40 samlingslokaler som hyresgästerna kan nyttja.

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

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

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

Gemenskapsbudget

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

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

Personal

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

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

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

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

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

Respekt för mänskliga rättigheter

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

Motverkande av korruption

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

Ekonomisk hållbarhet

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

Långsiktiga investeringar

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

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

Framtidens parkering

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

Övrig information

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

Projektledare/utvecklingsledare Sandra Hägg.



Förvaltningsberättelse

Med öppenhet och professionalitet skapar vi en hållbar utveckling

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

Styrelse

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

Organisation

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

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

Organisationen utökades med en controller, hyresadministratör, drifttekniker och två personer på kundservice. Skebos personal

sköter även fastighetsförvaltning och administrativ förvaltning åt Skellefteå Industrihus.

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

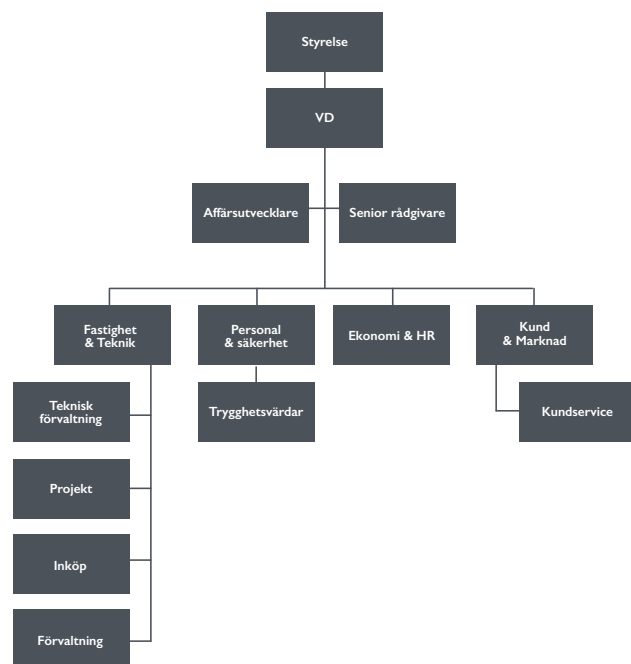
Fastighet och teknik är uppdelad i tre avdelningar. Projektavdelningen driver stora projekt inom nyproduktion men också mindre renoverings- och ombyggnadsprojekt. Teknikavdelningen har hand om underhållsplanen, myndighetsbesiktningar och energi-effektivisering. Här finns även specialistkompetens inom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

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

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

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

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



Vår ekonomi

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

Soliditet

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

Likviditet och kassaflöde

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

Resultat

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

Fastighetsvärdering

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

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

Finansiering och riskhantering

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

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

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

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

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

Försäkringar

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

Väsentliga händelser efter balansdagen

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

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

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



STYRELSE & LEDNING



Harriet Classon
Styrelseordförande



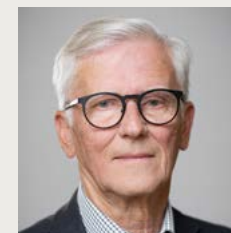
Andreas Boman
Vice styrelseordförande



Agneta Marklund
Styrelseledamot



Ludwig Eriksson
Styrelseledamot



Gunnar Fransson
Styrelseledamot



Elisabeth Lundqvist
Styrelseledamot



Börje Lindh
Styrelseledamot



Kjell Bergmark
Styrelseledamot



Ulrika Larsson
Styrelseledamot



Helena Markgren
Vd



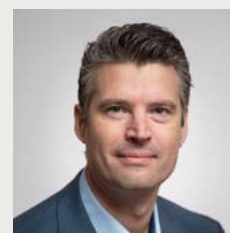
Cathrine Gustafsson
Ekonomichef



Petter Westerlund
Fastighetschef



Anna Ersson
Kund- och marknadschef



Staffan Hansson
Affärsutvecklare



Kent Ek
Personal- och säkerhetschef

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	1	529 337	485 817
Aktiverat arbete för egen räkning		829	1 994
Övriga rörelseintäkter		12 228	9 941
		542 394	497 752
Rörelsens kostnader			
Reparations- och underhållskostnader		-62 144	-59 454
Taxebundna kostnader och uppvärmning	2	-98 459	-95 021
Fastighetsskatt		-5 849	-5 063
Övriga externa kostnader	3	-107 105	-113 217
Personalkostnader	4	-61 122	-56 239
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-109 114	-81 879
Övriga rörelsekostnader		-3 063	-14
		-446 856	-410 887
Rörelseresultat	5	95 538	86 865
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-1 130	-31
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 268	12 035
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-30 592	-19 030
		-29 452	-7 024
Resultat efter finansiella poster		66 086	79 841
Bokslutsdispositioner	10	-40	0
Resultat före skatt		66 046	79 841
Skatt på årets resultat	11	-16 741	-16 234
Årets resultat		49 305	63 607

Belopp i tkr

BALANSRÄKNING

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	3 365 100	2 661 723
Inventarier, verktyg och installationer	13	9 647	11 588
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	272 137	276 529
		3 646 884	2 949 840
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15, 16	88 713	74 753
Fordringar hos koncernföretag	17	319 480	23 355
Andelar i intresseföretag	18	0	1 096
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	40	40
Andra långfristiga fordringar	20	640	410
		408 873	99 654
Summa anläggningstillgångar		4 055 757	3 049 494
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 057	896
Fordringar hos koncernföretag		6 613	480 772
Aktuella skattefordringar		2 008	1 432
Övriga fordringar		1486	1 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	7 855	4 345
		19 019	489 300
<i>Kassa och bank</i>		82	52
Summa omsättningstillgångar		19 101	489 352
Summa tillgångar		4 074 858	3 538 846

Belopp i tkr

BALANSRÄKNING

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	22, 23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		60 000	60 000
Uppskrivningsfond	24	72 090	73 933
Reservfond		14 425	14 425
		146 515	148 358
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 341 090	2 261 447
Årets resultat		49 305	63 607
		2 390 395	2 325 054
Summa eget kapital		2 536 910	2 473 412
Avsättningar	25		
Avsättningar för pensioner		145	155
Uppskjuten skatteskuld	26	91 291	82 967
Övriga avsättningar	27	4 244	4 244
Summa avsättningar		95 680	87 366
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	28	1 238 195	804 981
Övriga skulder		6 591	0
Summa långfristiga skulder		1 244 786	804 981
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		53 495	41 095
Skulder till koncernföretag		35 728	89 644
Övriga skulder		73 994	7 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	34 265	34 814
Summa kortfristiga skulder		197 482	173 087
Summa eget kapital och skulder		4 074 858	3 538 846

Belopp i tkr

INVESTERINGAR (TKR)

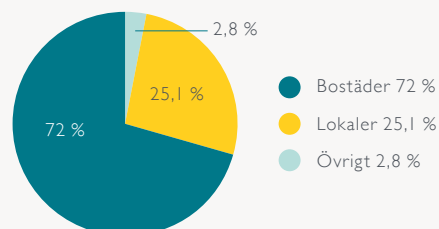
	2024	2023
Nyproduktion	498 328	229 409
Om- och tillbyggnader	20 149	11 496
Underhållsinvesteringar	28 685	52 414
Energiprojekt	16 596	14 695
Myndighetsåtgärder	2 038	2 189
Markförvärv	44 355	0
Andelar i dotterbolag	37 580	49 991
Maskiner och inventarier	4 069	5 154
Summa	651 800	365 348

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

HYRESINTÄKTER

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

HYRESINTÄKTER 2024



Kommentarer till resultatet

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

Hyresintäkter

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

Aktiverat arbete för egen räkning

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

Övriga rörelseintäkter

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

Reparations- och underhållskostnader

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

REPARATIONS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2024		2023	
	mnkr	kr/m ²	mnkr	kr/m ²
Reparation	20	59	18	53
Underhåll	42	120	41	122
Totalt	62	179	59	175

Taxebundna kostnader

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

TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024		2023	
	mnkr	kr/m ²	mnkr	kr/m ²
Fastighetsel	19	55	22	65
Fjärrvärme	38	109	39	113
Sophantering	18	52	14	42
Vatten	24	69	20	60
Totalt	99	285	95	280

Fastighetsskatt och fastighetsavgifter

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

FASTIGHETSSKATT OCH FASTIGHETSAVGIFTER

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

Övriga externa kostnader

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

Personalkostnader

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

Avskrivningar och nedskrivningar

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

AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

	2024		2023	
	mnr	kr/m ²	mnr	kr/m ²
Avskrivningar	-97	-279	-82	-237
Nedskrivningar	-12	-34	-	-
Återförda nedskrivningar	-	-	-	-
Totalt	-109	-314	-82	-237

Finansnetto

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

SKULDER OCH FINANSNETTO*

	2024		2023	
	mnr	kr/m ²	mnr	kr/m ²
Räntebärande skulder	1 238	3 530	805	2 364
Finansnetto	-28	-81	-7	-20

*Exklusive realisationsresultat

Kommentarer till balansräkningen

Fastigheter

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

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

FASTIGHETSVÄRDE OCH BELÅNING

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

Lån och skuldsättning

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

BELÅNINGSGRAD

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

Affärsutvecklare Staffan Hansson vid bygget Sörbyn i Kåge.



KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	95 538	86 865
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.:		
• Avskrivningar och nedskrivningar	109 114	81 879
• Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar	2 965	3 007
• Förändring av avsättningar	-10	2 289
• Återförda nedskrivningar	0	-3 001
Erhållen ränta	2 268	12 035
Erlagd ränta	-30 592	-19 030
Erhållna utdelningar	6 102	2
Justering köpesskilling	-26	-31
Betald inkomstskatt	-12 156	119
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	173 203	164 134
<i>Förändring i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	59 932	-66 306
Förändring rörelseskulder	-23 323	49 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten	209 812	147 196
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-318 081	-315 357
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	98	284
Förvärv av andelar i koncernföretag	-37 581	-49 991
Avyttring andelar i koncernföretag	119	0
Övertagande av likvida medel vid fusion	1 382	0
Förändring övr finansiella anläggningstillgångar	-230	-59
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-354 293	-365 123
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Utlåning till dotterföretag	-296 125	-23 355
Lämnade koncernbidrag	-40	0
Förändring långfristiga skulder	22 127	
Upplåning från moderföretag	418 549	241 324
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	144 511	217 969
Årets kassaflöde	30	42
Likvida medel vid årets början	52	10
Likvida medel vid årets slut	82	52
Beviljad koncernlimit	1 500 000	1 200 000

Belopp i tkr

FLERÅRSÖVERSIKT

Räkenskapssammandrag, mkr

	2024	2023	2022	2021	2020
Resultaträkning					
Hysesintäkter netto	529	486	429	406	472
Övriga intäkter	13	12	20	15	15
Rep- och underhållskostnader	-62	-60	-49	-49	-54
Taxebundna fastighetskostnader	-99	-95	-87	-84	-93
Fastighetsskatt	-6	-5	-7	-7	-7
Övriga driftkostnader	-107	-113	-88	-74	-61
Personalkostnader	-61	-56	-48	-43	-42
Avskrivningar och nedskrivningar	-109	-82	-78	-87	-19
Övriga rörelsekostnader	-3	-	-1	-140	-
Finansnetto	-29	-7	16	885	-17
Resultat efter finansiella poster	66	80	107	822	194
Balansräkning					
Fastigheter	3 637	2 938	2 705	2 536	2 964
Övriga anläggningstillgångar	419	111	450	39	14
Omsättningstillgångar	19	490	22	31	46
Summa tillgångar	4 075	3 539	3 177	2 606	3 024
Eget kapital	2 537	2 473	2 410	2 321	1 480
Avsättningar	96	88	80	76	101
Långfristiga skulder	1 245	805	564	118	1 331
Kortfristiga skulder	197	173	123	91	112
Summa eget kapital och skulder	4 075	3 539	3 177	2 606	3 024
FASTIGHETER (inkl dotterbolag)					
Lägenheter, st	5 059	4 811	4 578	4 312	5 327
Lägenheter, yta kvm	288 577	274 687	264 129	252 761	322 333
Lokaler, st	211	201	198	201	223
Lokaler, yta kvm	71 398	70 360	71 774	72 755	78 961
Totalyta	359 975	345 047	335 903	325 516	401 294

Definitioner

1. Andel lägenheter som varit outhyrda under året

2. Antal vakanta lägenheter per 31/12

3. Andel lokaler som varit outhyrda under året.

4. Hyresförändringen för bostäder

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

6. Rörelseresultatet + finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader

7. Investeringar i materiella tillgångar samt förvärv av dotterföretag

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

9. Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital

FLERÅRSÖVERSIKT

NYCKELTAL FÖRVALTNING/ FINANSIERING

	2024	2023	2022	2021	2020
1. Vakansgrad, bostäder, %	0,6	0,5	0,2	0,75	1,2
2. Vakanta lägenheter, antal	25	23	55	27	51
3. Vakansgrad, lokaler, %	6,1	5,2	3,7	6,5	5,7
4. Hyresförändring i %	5,35	4,15	2,35	1,05	2,46
5. Genomsnittlig ränta, brutto, %	3,0	2,4	1,4	1,1	1,3
6. Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	5,2	42	482	11,5
7. Investeringar, mnkr	652	365	274	229	65
8. Belåningsgrad, %	37	30	23	5	45
9. Soliditet, %	62,3	69,9	75,8	89,0	48,9
10. Medelantalet anställda	79	73	67	59	52
11. Sjukfrånvaro %	3,5	3,0	3,6	2,2	2,7

FLERÅRSÖVERSIKT KR/KVM

Belopp kr/kvm	2024	2023	2022	2021	2020
Resultaträkning					
Hyresintäkter netto	1 522	1 427	1 316	1 116	1 184
Övriga intäkter	38	35	60	42	38
Rep- och underhållskostnader	-179	-175	-150	-135	-136
Taxebundna fastighetskostnader	-283	-279	-266	-230	-234
Fastighetsskatt	-17	-15	-20	-19	-17
Övriga driftkostnader	-308	-333	-271	-203	-153
Personalkostnader	-176	-165	-149	-117	-105
Av- och nedskrivningar	-314	-240	-239	-244	-49
Övriga rörelsekostnader	-9	-0	-2	-385	-
Finansnetto	-85	-21	48	2 437	-43
Resultat efter finansiella poster	190	234	327	2 262	486
Balansräkning kr/kvm					
Fastigheter	10 456	8 630	8 295	6 978	7 436
Övriga anläggningstillgångar	1 203	327	1 383	108	35
Omsättningstillgångar	55	1 437	66	86	116
Summa tillgångar	11 714	10 394	9 744	7 172	7 587
Eget kapital	7 293	7 265	7 390	6 386	3 713
Avsättningar	275	257	246	209	254
Långfristiga skulder	3 578	2 364	1 729	325	3 339
Kortfristiga skulder	568	508	379	251	280
Summa eget kapital och skulder	11 714	10 394	9 744	7 172	7 587

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

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

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och

skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Finansiella instrument

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

Andelar i dotterföretag och intresseföretag

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Avsättningar

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

Offentliga bidrag

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

Koncernförhållanden

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

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

Kassaflödesanalys

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

Uppskattningar och bedömningar

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

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Bostäder	385 493	349 685
Outhyr	-2 020	-2 825
Underhållsrabatter	-1 962	-1 954
Övriga rabatter	-570	-614
	380 941	344 292

Lokaler	135 858	130 033
Outhyr	-2 777	-2 009
Övriga rabatter	0	0
	133 081	128 024

Garage och p-platser	18 844	15 207
Outhyr	-2 892	-1 350
Övriga rabatter	-637	-356
	15 315	13 501

Not 2 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2024	2023
Vatten	23 773	20 361
Sophantering	17 561	14 136
Fastighetsel	18 977	21 993
Uppvärmning	38 148	38 531
	98 459	95 021

Not 3 Arvode till revisorer

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

	2024	2023
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	10	210
Övriga tjänster	163	142
	173	352

PWC

Revisionsuppdrag	258	0
Övriga tjänster	95	0
	353	0

	2024	2023
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	60	84
	60	84

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	38	33
Män	41	40
	79	73

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	2 066	1 898
Övriga anställda	36 798	33 400
	38 864	35 298

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	384	328
Pensionskostnader för övriga anställda	2 742	2 458
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	13 644	12 447
	16 770	15 233

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	55 634	50 531
--	---------------	---------------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	44 %	44 %
Andel män i styrelsen	56 %	56 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

Avtal om avgångsvederlag

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

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

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

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

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

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

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

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

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

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 10 Bokslutsdispositioner

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

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

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

Avstämning av aktuell skatt

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

Not 12 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 856 147	3 533 877
Inköp	62 245	1 987
Anskaffning genom fusion	502 267	0
Försäljningar/utrangeringar	-7 586	-7 179
Erhållna bidrag	-14 803	0
Omklassificeringar	270 962	327 462
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 669 232	3 856 147
Ingående avskrivningar	-1 200 771	-1 127 504
Försäljningar/utrangeringar	4 523	3 606
Från fusion	-8 108	
Omklassificeringar		0
Årets avskrivningar	-91 104	-76 873
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 295 460	-1 200 771
Ingående uppskrivningar	122 505	122 505
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	122 505	122 505
Ingående nedskrivningar	-116 158	-119 751
Försäljningar/utrangeringar	0	3 593
Från fusion	-3 019	
Årets nedskrivningar	-12 000	0
Återförda nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-131 177	-116 158
Utgående redovisat värde	3 365 100	2 661 723
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	3 365 100	2 661 723
Verkligt värde	4 887 801	4 295 257

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

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

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

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2024-12-31	2023-12-13
Ingående nedlagda kostnader	276 529	295 775
Under året nedlagda kostnader	266 570	308 216
Under året genomförda omfördelningar	-270 962	-327 462
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 137	276 529
Utgående redovisat värde	272 137	276 529

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-13
Ingående anskaffningsvärden	74 753	24 762
Årets inköp	17 580	49 991
Aktieägartillskott	20 000	0
Omklassificeringar	1 097	0
Fusion	-17 393	0
Årets försäljningar	-7 324	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 713	74 753
Utgående redovisat värde	88 713	74 753

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Skelleftebostäder Parkering AB	100 %	100 %	500	50
Skellefteå Holding Kapella AB	100 %	100 %	25 000	25
Skelleftebostäder Holding AB	100 %	100 %	25 000	5 716
Skelleftebostäder Getberget AB	100 %	100 %	250	10 436
Skelleftebostäder Anderstorp AB	100 %	100 %	250	69 961
Byggrätt Norr AB	100 %	100 %	500	2 525
SUMMA				88 713

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Skelleftebostäder Parkering AB	556966-5648	Skellefteå	2 016	733
Skellefteå Holding Kapella AB	559340-4154	Skellefteå	59	2
Skelleftebostäder Holding AB	559481-7586	Skellefteå	18	-37
Skelleftebostäder Getberget AB	559252-2097	Skellefteå	1 058	-108
Skelleftebostäder Anderstorp AB	559454-7100	Skellefteå	20 185	160
Byggrätt Norr AB	559207-4859	Skellefteå	2 494	13

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

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

Not 18 Andelar i intresseföretag

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

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 20 Andra långfristiga fordringar

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

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	131	69
Förutbetalda försäkringspremier	5 096	2 642
Förutbetalda kostnader kabel-tv och bredband	740	789
Programlicenser	856	630
Övriga förutbetalda kostnader	651	37
Upplupen intäkt	381	178
	7 855	4 345

Not 22 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 23 Disposition av vinst eller förlust

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

Not 24 Uppskrivningsfond

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

Not 25 Avsättningar

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

Not 26 Uppskjutna skatteskuld

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

Not 27 Övriga avsättningar

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

Not 28 Skulder till koncernföretag

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

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

Skebo har en outnyttjad kreditlimit på 277 mnkr (395 mnkr)

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 30 Eventualförpliktelser

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

Skellefteå 2025-02-27

Harriet Classon
Ordförande

Kjell Bergmark

Ulrika Larsson

Ludwig Eriksson

Börje Lindh

Gunnar Fransson

Agneta Marklund

Andreas Boman

Elisabeth Lundqvist

Helena Markgren
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Håkan Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Skelleftebostäder AB.

Grund för uttalanden

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

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

Övrig upplysning

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga

om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

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

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

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

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

Håkan Jonsson
Auktoriserad revisor

SAMMANSTÄLLNING AV FASTIGHETER

Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde- minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
CENTRALORTEN														
1	Oden 9	1956	32 424 759	31 874 759	-17 296 505	14 578 254	550 000	15 128 254	32 513	26	12	1 656	2 151	3 807
2	Heimdall 14	1961	17 297 535	17 111 535	-4 210 002	12 901 533	186 000	13 087 533	31 365	45	2	2 596	126	2 722
3	Frigg 5	2022	417 020 636	399 265 936	-14 848 207	384 417 729	17 754 700	402 172 429	227 524	198	3	8 906	333	9 239
4	Fältskären 1	1973	28 637 980	28 512 980	-13 668 215	14 844 765	125 000	14 969 765	59 652	78	-	5 341	-	5 341
5	Läkaren 2	1967	10 244 849	10 133 139	-3 296 956	6 836 183	111 710	6 947 893	23 800	33	-	2 240	-	2 240
6	Läkaren 1	1961	43 556 226	43 286 226	-15 150 930	28 135 296	270 000	28 405 296	64 191	104	5	5 808	318	6 126
7	Hägglund 25	1950	22 302 685	22 258 685	-8 432 201	13 826 484	44 000	13 870 484	30 301	45	2	2 615	205	2 820
8	Musseronen 3	1952	32 324 000	32 205 985	-11 144 254	21 061 731	118 015	21 179 746	46 028	60	2	4 440	136	4 576
9	Embla 24	1989	8 332 329	8 267 160	-4 174 028	4 093 132	65 169	4 158 301	11 106	12	-	900	-	900
10	Ask 42	1989	8 311 741	8 246 910	-4 166 552	4 080 358	64 831	4 145 189	11 196	12	-	944	-	944
11	Uranus 9	1991	6 414 630	6 006 630	-2 978 796	3 027 834	408 000	3 435 834	8 779	12	-	838	-	838
12	Oden 9, "Odenskrapan"	2016	90 394 170	90 394 170	-12 452 954	77 941 216	0	77 941 216	66 783	43	-	2 938	-	2 938
13	Heimdall 14, Hofgränd	2016	83 193 766	79 673 766	-11 730 437	67 943 329	3 520 000	71 463 329	59 727	31	1	2 444	142	2 586
16	Balder 11	2023	86 021 802	79 555 827	-2 120 041	77 435 786	6 465 975	83 901 761	49 019	53	-	2 037	-	2 037
80	Syltburken 2 *		10 160 000	0	0	0	10 160 000	10 160 000	-	-	-	-	-	-
101	Bygget 1	1993	154 554 076	150 977 466	-67 692 852	83 284 614	3 576 610	86 861 224	162 650	174	3	11 867	245	12 112
102	Eriksbo 2	1995	240 673 867	232 228 607	-110 063 752	122 164 855	8 445 260	130 610 115	198 600	191	17	11 712	5 806	17 518
103	Bygget 3	2011	15 924 496	15 113 571	-3 933 821	11 179 750	810 925	11 990 675	-	12	1	429	312	741
106	Grottan 1	2017	17 587 168	16 516 738	-3 519 120	12 997 618	1 070 430	14 068 048	-	6	1	234	224	458
107	Fältspaten 3	2017	19 362 548	17 242 320	-3 694 234	13 548 086	2 120 228	15 668 314	-	-	1	-	558	558
111	Lövsångaren 7	1994-98	24 743 259	23 881 959	-10 455 919	13 426 040	861 300	14 287 340	25 945	34	2	2 094	200	2 294
112	Stegen 2, Stegen 3	1993, 2008	13 683 050	13 234 130	-5 946 776	7 287 354	448 920	7 736 274	-	7	4	264	398	662
113,61	Dammluckan 22, Hjulet 1	1991	11 237 909	10 987 909	-5 401 615	5 586 294	250 000	5 836 294	12 911	16	-	1 271	-	1 271
116	Orkestern 7	2023	170 143 825	170 143 825	-4 570 424	165 573 401	0	165 573 401	78 000	114	-	5 220	-	5 220
117	Orkestern 7	1970, 1990	75 130 155	74 241 475	-33 212 886	41 028 589	888 680	41 917 269	-	86	14	4 393	5 235	9 628
119	Björkebo 2	1991	20 240 481	19 240 481	-8 831 627	10 408 854	1 000 000	11 408 854	18 588	20	-	1 704	-	1 704
121	Fiolen 2	1979	923 800	896 800	-444 331	452 469	27 000	479 469	-	6	-	290	-	290
122	Nyckelpigan 2	2013	72 920 980	71 420 980	-18 554 118	52 866 862	1 500 000	54 366 862	-	60	1	1 926	2 774	4 700
123	Rödhamnen 1	1988	8 307 333	7 665 133	-3 801 010	3 864 123	642 200	4 506 323	13 524	16	-	1 348	-	1 348
124	Fiolen 14	1990	5 902 887	5 282 887	-2 153 956	3 128 931	620 000	3 748 931	7 383	6	-	642	-	642
125	Strängen 1	1992	6 078 693	5 678 693	-2 326 098	3 352 595	400 000	3 752 595	15 356	8	-	856	-	856
126	Duvan 12	1991	24 081 869	23 394 189	-11 411 322	11 982 867	687 680	12 670 547	24 927	73	-	1 745	-	1 745
127	Advokaten 6	1995	64 694 285	63 289 785	-27 980 822	35 308 963	1 404 500	36 713 463	-	70	1	2 735	1 447	4 182
129	Släden 5	2010	15 862 089	15 048 637	-4 078 479	10 970 158	813 452	11 783 610	-	15	1	562	395	957

Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde- minsk- t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
151	Flundran 11	1971	13 228 325	7 100 000	-3 057 982	4 042 018	6 128 325	10 170 343	6 832	6	-	563	-	563
152	Meden 1		6 271 034	0	0	0	6 271 034	6 271 034	-	-	-	-	-	-
153	Nipan 17, etapp 4		2 165 292	0	0	0	2 165 292	2 165 292	-	-	-	-	-	-
155	Rödhamnen 5	2014	27 555 708	26 541 708	-5 599 200	20 942 508	1 014 000	21 956 508	-	14	1	558	357	915
156	Rödhamnen 6	2016	19 064 456	17 345 591	-4 098 795	13 246 796	1 718 865	14 965 661	-	7	1	259	282	541
157	Nipan 17, "Nipan etapp 1"	2018	63 374 440	60 874 440	-7 907 862	52 966 578	2 500 000	55 466 578	51 000	52	-	1 835	-	1 835
158	Nipan 17, "Nipan etapp 2"	2022	99 912 950	87 153 268	-3 547 684	83 605 584	12 759 682	96 365 266	74 200	74	-	2 658	-	2 658
159	Nipan 17, "Nipan etapp 3"		19 342 513	0	0	0	19 342 513	19 342 513	9 851	3		483		483
160	Brahe 28	1978	17 920 155	17 685 155	-6 591 745	11 093 410	235 000	11 328 410	29 355	45	2	2 404	148	2 552
163	Kaplanen 2	1970	7 864 160	7 791 160	-2 017 474	5 773 686	73 000	5 846 686	10 511	24	1	1 094	45	1 139
164	Göta 1, 2, 12, Skandia 1	1970	9 305 732	8 728 283	-3 729 443	4 998 840	577 449	5 576 289	21 564	24	2	1 869	109	1 978
166	Göta 8	1989	4 488 532	4 255 257	-2 267 904	1 987 353	233 275	2 220 628	5 478	4	-	484	-	484
167	Björnen 19	1962	2 475 549	1 979 459	-782 159	1 197 300	496 090	1 693 390	9 709	12	1	893	40	933
168	Björnen 19	1959	12 202 198	11 666 218	-2 588 940	9 077 278	535 980	9 613 258	10 938	11	1	963	91	1 054
169	Uttern 5	1964	3 624 037	3 140 687	-1 030 559	2 110 128	483 350	2 593 478	6 558	11	-	616	-	616
170	Tor 3	1981	102 937 867	101 937 867	-31 034 933	70 902 934	1 000 000	71 902 934	37 600	88	2	4 169	1 778	5 947
172	Tärnan 18	1966	3 132 537	3 096 537	-1 471 890	1 624 647	36 000	1 660 647	8 922	16	1	907	60	967
173	Brunnsgården 9	1957	2 056 907	2 037 907	-850 533	1 187 374	19 000	1 206 374	7 203	9	1	697	122	819
174	Dammluckan 24	1994	7 303 770	7 180 690	-3 213 201	3 967 489	123 080	4 090 569	-	10	2	452	264	716
175	Strömsör 2	1940	2 764 484	2 638 724	-1 620 027	1 018 697	125 760	1 144 457	4 876	4	-	498	-	498
176	Höken 8	1985	91 981 754	89 719 754	-35 068 331	54 651 423	2 262 000	56 913 423	81 514	66	2	3 920	2 046	5 966
177	Mjölaren 3	1986	44 108 600	42 925 350	-18 583 655	24 341 695	1 183 250	25 524 945	-	54	1	2 550	1 483	4 033
178	Måsen 20	1987	81 989 364	80 407 149	-33 551 123	46 856 026	1 582 215	48 438 241	77 171	68	3	4 758	555	5 313
179	Heimdall 14, vårdcentral o trähuskvarteret	1960	70 358 946	64 803 683	-12 018 605	52 785 078	5 555 263	58 340 341	18 800	22	11	1 676	3 801	5 477
180	Tor 3	1986	48 667 187	45 502 977	-19 001 354	26 501 623	3 164 210	29 665 833	67 340	73	1	5 259	95	5 354
181	Svalan 5 (Strömsör)	2020	186 464 130	178 424 396	-14 950 868	163 473 528	8 039 734	171 513 262	158 800	118	-	6 175	-	6 175
182	Orren 18	1970,1991	18 035 083	17 167 446	-8 313 769	8 853 677	867 637	9 721 314	18 320	39	-	1 427	-	1 427
183	Pantern 10	1993	83 066 669	81 472 569	-29 799 758	51 672 811	1 594 100	53 266 911	56 851	65	1	3 441	118	3 559
184	Lärkan 11	1991	100 896 160	89 288 650	-33 414 797	55 873 853	11 607 510	67 481 363	102 213	96	6	6 861	685	7 545
188	Junibacken 66	1988	581 594	527 252	-283 843	243 409	54 342	297 751	2 270	1	-	101	-	101
196	Heimdall 12	1965	29 288 088	28 088 088	-7 325 825	20 762 263	1 200 000	21 962 263	23 964	21	1	1 302	303	1 605
BERGSBYN														
230	Guldakern 16, Klintakern 1	1991	17 938 819	16 452 419	-9 314 547	7 137 872	1 486 400	8 624 272	27 260	32	-	2 632	-	2 632
240	Barnhemmet 10	2013	26 076 824	25 276 824	-6 861 570	18 415 254	800 000	19 215 254	-	12	1	469	336	805

Omr	Fastighet	Vårdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde- minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
URSVIKEN														
21	Pumpen 1	1993	11 222 374	11 072 374	-5 335 396	5 736 978	150 000	5 886 978	-	1	1	49	771	820
22	Tullaren 7	1995	5 906 770	5 695 370	-2 704 022	2 991 348	211 400	3 202 748	2 422	4	1	239	237	476
23	Kolvstängan 2	2007	7 732 343	7 202 124	-2 578 836	4 623 288	530 219	5 153 507	-	6	1	188	129	317
24	Ventilen 2, Cylindern 3, Kamratskapet 3	1991	32 792 712	32 164 872	-15 761 651	16 403 221	627 840	17 031 061	17 137	40	-	2 938	-	2 938
25	Kumminet 1	2006	7 808 696	7 562 995	-2 708 020	4 854 975	245 701	5 100 676	-	5	1	156	153	309
26	Pepparn 6	1993	4 360 370	4 087 495	-2 029 803	2 057 692	272 875	2 330 567	-	4	1	116	225	341
27	Trivseln 14	1982,86,89	63 216 259	62 537 134	-21 995 318	40 541 816	679 125	41 220 941	21 232	85	1	5 691	1 047	6 738
28	Tullaren 13	1960, 1982	14 434 507	14 350 757	-5 823 717	8 527 040	83 750	8 610 790	11 195	28	1	2 114	150	2 264
29	Stuvaren 11	1990	4 997 805	4 731 805	-2 341 022	2 390 783	266 000	2 656 783	6 520	12	-	1 120	-	1 120
SKELLEFTEHAMN														
41	Roddaren 3	1987	12 286 868	11 791 828	-5 198 475	6 593 353	495 040	7 088 393	7 863	21	-	1 845	-	1 845
42	Sveaborg 8	1973	17 130 104	16 986 208	-6 942 164	10 044 044	143 896	10 187 940	20 834	81	-	5 220	-	5 220
43	Kajutan 2	1965	1 898 024	1 898 024	-70 410	1 827 614	0	1 827 614	3 527	16	1	935	56	991
44	Flamugnen 11	1978, 2019	54 567 878	53 567 878	-15 488 025	38 079 853	1 000 000	39 079 853	-	50	4	2 012	2 106	4 118
45	Krossen 4	1977	18 698 662	17 980 962	-7 793 099	10 187 863	717 700	10 905 563	15 020	57	4	3 327	675	4 002
46	Riggen 4	2010	13 804 680	13 402 443	-4 317 546	9 084 897	402 237	9 487 134	-	12	1	385	288	673
KÅGE														
310	Storkåge 29:1	2022	111 566 043	111 456 043	-4 633 270	106 822 773	110 000	106 932 773	32 139	70	-	3 515	-	3 515
311	Storkåge 29:1	1960	1 048 441	1 014 441	-410 059	604 382	34 000	638 382	909	4	-	244	-	244
312	Storkåge 4:83	1984	81 359 117	79 968 917	-26 547 297	53 421 620	1 390 200	54 811 820	-	59	5	2 441	3 642	6 083
320	Storkåge 4:14	1974	7 230 836	7 135 836	-1 928 764	5 207 072	95 000	5 302 072	7 222	28	-	1 718	-	1 718
322	Storkåge 14:19	1991	91 496 219	88 716 419	-40 006 106	48 710 313	2 779 800	51 490 113	51 080	109	4	7 590	41	7 631
323	Storkåge 74:261, 262 *		27 360 350	0	0	0	27 360 350	27 360 350	-	-	-	-	-	-
325	Storkåge 74:1	2015	31 104 395	30 046 475	-6 298 709	23 747 766	1 057 920	24 805 686	-	12	1	432	365	797
330	Storkåge 96:4	1965	3 383 577	3 366 577	-883 582	2 482 995	17 000	2 499 995	1 767	7	1	442	69	511
BOLIDEN														
430	Bjurliden 1:473	1967	5 142 203	5 000 203	-3 355 145	1 645 058	142 000	1 787 058	2 718	28	1	1 798	42	1 840
440	Bjurliden 1:473	1971	8 372 315	8 251 315	-3 671 715	4 579 600	121 000	4 700 600	3 861	36	-	2 544	-	2 544
451	Bjurliden 1:490, 1:491	1930,60,70	12 755 592	12 259 592	-6 900 977	5 358 615	496 000	5 854 615	3 965	44	-	3 204	-	3 204
452	Bjurliden 1:486	1930,61,87	1 994 610	1 913 910	-1 115 902	798 008	80 700	878 708	780	8	-	448	-	448
453	Bjurliden 1:521	1989	5 892 982	5 387 482	-3 483 997	1 903 485	505 500	2 408 985	2 157	20	-	1 296	-	1 296
460	Bjurliden 1:487	1972	10 480 951	10 308 951	-6 102 843	4 206 108	172 000	4 378 108	5 488	50	1	3 586	56	3 642
470	Bjurliden 1:488	1960	6 262 925	6 210 925	-3 285 765	2 925 160	52 000	2 977 160	2 146	26	-	1 701	-	1 701
479	Bjurliden 1:568	1991	4 564 017	4 235 057	-2 679 983	1 555 074	328 960	1 884 034	1 921	12	-	948	-	948
480	Bjurliden 1:568	1965	921 126	898 126	-504 631	393 495	23 000	416 495	339	4	-	238	-	238
481	Bjurliden 1:418	1938	2 495 286	2 456 286	-679 021	1 777 265	39 000	1 816 265	377	6	-	282	-	282

Omr	Fastighet	Vårdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde- minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
485	Bjurliiden 1:473	1982	63 516 918	62 595 468	-25 591 456	37 004 012	921 450	37 925 462	-	56	6	2 541	3 557	6 098
BUREÅ														
510	Bureå 1:15	1973	9 455 943	9 254 943	-3 930 346	5 324 597	201 000	5 525 597	12 170	60	-	3 560	-	3 560
511	Bureå 29:2	1967	3 249 662	3 154 662	-2 035 183	1 119 479	95 000	1 214 479	2 342	12	-	709	-	709
512	Bureå 29:3	1965	962 135	950 135	-468 996	481 139	12 000	493 139	2 140	12	1	636	47	683
513	Bureå 66:10, Älvsborg 1:1	1990	22 499 387	21 785 316	-11 601 207	10 184 109	714 071	10 898 180	10 037	36	-	2 439	-	2 439
520	Bureå 7:88	1978	29 362 451	28 774 451	-8 061 357	20 713 094	588 000	21 301 094	21 479	71	-	5 491	-	5 491
530	Bureå 33:1	1960	3 451 021	3 413 021	-736 997	2 676 024	38 000	2 714 024	1 466	8	-	432	-	432
540	Bureå 40:1	1987	16 662 265	16 163 536	-8 206 373	7 957 163	498 729	8 455 892	5 407	23	1	1 226	68	1 294
541	Bureå 29:3	1986	16 616 226	16 018 251	-8 181 333	7 836 918	597 975	8 434 893	8 134	20	3	1 019	861	1 880
542	Bureå 40:1	1994	6 513 239	6 282 379	-3 126 855	3 155 524	230 860	3 386 384	-	12	1	388	272	660
543	Bureå 40:1	1996	34 154 493	33 154 493	-15 261 554	17 892 939	1 000 000	18 892 939	-	33	3	901	2626	3 527
544	Bureå 40:1	2024	82 476 522	82 476 522	-184 342	82 292 180	0	82 292 180	-	40	-	2 358	-	2 358
560	Bureå 40:1	1972	127 246	122 246	-108 009	14 237	5 000	19 237	2 240	10	-	445	-	445
BYSKE														
620	Byske 84:7	1963	7 777 444	7 721 444	-3 301 714	4 419 730	56 000	4 475 730	4 754	28	6	1 404	227	1 631
621	Byske 81:10	1996	79 774 043	78 860 043	-36 387 625	42 472 418	914 000	43 386 418	-	54	6	1 502	4789	6 291
630	Byske 86:1, 86:2	1966	7 441 333	7 368 333	-2 708 773	4 659 560	73 000	4 732 560	5 167	30	-	1 664	-	1 664
631	Byske 8:34	1992	69 230 099	67 539 419	-32 275 983	35 263 436	1 690 680	36 954 116	23 116	96	-	5 946	-	5 946
632	Byske 8:34	2024	53 823 028	53 823 028	-661 621	53 161 407	0	53 161 407	-	24	-	1 404	-	1 404
640	Byske 56:5	1973	6 695 322	6 602 322	-2 287 297	4 315 025	93 000	4 408 025	6 004	28	-	1 716	-	1 716
670	Byske 85:3, 85:4	1970	4 350 461	4 311 461	-1 128 355	3 183 106	39 000	3 222 106	3 243	16	-	1 028	-	1 028
682	Byske 90:2	1987	6 637 956	6 396 156	-2 360 592	4 035 564	241 800	4 277 364	3 349	12	-	926	-	926
687	Byske 29:1	1987	9 570 698	9 188 498	-3 554 303	5 634 195	382 200	6 016 395	5 364	18	-	1 439	-	1 439
JÖRN														
731	Mossaroträsk 35:6	1987	19 170 240	18 170 240	-5 572 421	12 597 819	1 000 000	13 597 819	-	-	10	-	3 284	3 284
BURTRÄSK														
810	Burträsk Gammelbyn 98:9	1968	1 568 259	1 538 259	-917 183	621 076	30 000	651 076	1 230	14	-	568	-	568
811	Burträsk Gammelbyn 88:11	1960	945 977	909 977	-621 431	288 546	36 000	324 546	929	7	-	461	-	461
812	Burträsk Gammelbyn 78:8	1953	1 233 196	1 199 196	-563 451	635 745	34 000	669 745	443	4	-	240	-	240
813	Burträsk Gammelbyn 88:11	1983	6 287 012	5 978 612	-2 679 108	3 299 504	308 400	3 607 904	2 747	20	-	1 281	-	1 281
814	Burträsk Gammelbyn 14:19	1984	5 624 143	5 342 623	-2 405 483	2 937 140	281 520	3 218 660	2 404	18	-	1 100	-	1 100
815	Burträsk Gammelbyn 88:11	1987	3 971 492	3 768 432	-1 971 221	1 797 211	203 060	2 000 271	1 867	6	2	429	295	724
816	Burträsk Gammelbyn 86:14	1986	4 703 391	4 450 176	-2 326 103	2 124 073	253 215	2 377 288	2 227	12	-	887	-	887
817	Burträsk Gammelbyn 88:11	1993	1 540 901	1 310 901	-942 271	368 630	230 000	598 630	919	4	2	244	151	395
818	Burträsk Gammelbyn 88:11	1991	50 077 683	48 958 798	-26 612 462	22 346 336	1 118 885	23 465 221	13 012	60	2	3 967	698	4 665
819	Burträsk Gammelbyn 79:11	1990	7 549 896	7 210 756	-4 035 079	3 175 677	339 140	3 514 817	3 209	16	-	1 110	-	1 110

Omr	Fastighet	Vårdeår	Ansk. värde bygn+mark	Byggnad anskaffning	Värde- minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
820	Burträsk Gammelbyn 20:28	1980	11 846 432	11 568 432	-3 804 911	7 763 521	278 000	8 041 521	3 910	26	-	1 410	-	1 410
821	Burträsk Gammelbyn 20:28	1994	4 037 909	3 797 279	-1 653 946	2 143 333	240 630	2 383 963	-	6	1	268	101	369
822	Burträsk Gammelbyn 20:28	1994	109 517 996	103 420 996	-42 052 238	61 368 758	6 097 000	67 465 758	10 497	116	10	5 539	6640,5	12 179
823	Burträsk Gammelbyn 20:28	2024	34 061 692	34 061 692	-416 304	33 645 388	0	33 645 388	6 838	17	-	1 171	-	1 171
830	Burträsk Gammelbyn 78:9	1973	160 027	158 027	-148 338	9 689	2 000	11 689	410	2	-	98	-	98
832	Burträsk Gammelbyn 20:28	1973	1 816 156	1 806 156	-361 527	1 444 629	10 000	1 454 629	1 170	6	-	330	-	330
LÖVÅNGER														
910	Lövångers Prästbord 1:5	1970	4 770 199	4 745 199	-1 075 967	3 669 232	25 000	3 694 232	1 305	10	-	716	-	716
920	Lövångers Prästbord 9:37	1972	5 379 686	5 311 686	-2 079 350	3 232 336	68 000	3 300 336	2 685	24	-	1 446	-	1 446
930	Lövångers Gammelbyn 2:97	1975	8 180 706	8 023 706	-4 559 021	3 464 685	157 000	3 621 685	4 816	41	1	2 216	23	2 239
931	Lövångers Gammelbyn 2:97	1988	8 948 499	8 525 699	-4 533 764	3 991 935	422 800	4 414 735	2 846	16	-	1 204	-	1 204
950	Lövångers Prästbord 1:43	1994	8 129 015	7 891 015	-4 504 610	3 386 405	238 000	3 624 405	-	12	1	388	281	669
951	Lövångers Prästbord 1:43	1993	55 807 356	55 619 176	-31 905 807	23 713 369	188 180	23 901 549	-	60	7	1 750	2 875	4 625
952	Lövångers Prästbord 1:43	1965	261 500	261 500	-70 819	190 681	0	190 681	660	7	-	379	-	379
HEMAVAN														
999	Storuman Björkfors 1:549, 1:553	1976	1 200 254	900 254	-270 276	629 978	300 000	929 978	2 487	-	-	-	-	-
SUMMA Skebo			4 660 560 288	4 439 032 539	-1 295 460 248	3 143 572 291	221 527 749	3 365 100 040	2 614 610	4 895	208	280 102	70 571	350 673
FASTIGHETER SOM ÄGS AV SKEBOS DOTTERBOLAG														
147	Anderstorpsgården 4	1929	16 605	13 133	-526	12 607	3 472	16 080	-	9	3	468	827	1 295
146	Anderstorpsgården 5		8 458			0	8 458	8 458	24 240	-				-
050	Lejongapet I **	2024	281 892	265 409	-918	264 491	16 483	280 974		155	-	8 007	-	8 007
130	Volten 2	1967	7 101	1 029	-171	857	6 072	6 930	4 732	-				-
SUMMA Skebos dotterbolag			314 057	279 571	-1 615	277 956	34 486	312 442	28 972	164	3	8 475	827	9 302
SUMMA Skebo Koncern			4 660 874 345	4 439 312 110	-1 295 461 863	3 143 850 247	221 562 235	3 365 412 482	2 643 582	5 059	211	288 577	71 398	359 975

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

* Mark för framtida produktion.

** Taxeringsvärdet för Lejongapet I ej fastställt ännu.



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