



Årsredovisning 2023

Skelleftebostäder AB
Org.nr: 556060-4810



Innehållsförteckning

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



Vd har ordet

Viktigare än någonsin för samhällsomvandlingen i Skellefteå

Vi lever i en tid som stundom kan kännas både förvirrande och skrämmande. Kriget mellan Israel och Hamas skakar en hel värld och kriget i Ukraina passerar snart två år. Sveriges ekonomi befinner sig i en lågkonjunktur och bostadsbyggandet i landet har tvärnitat. Som om inte detta vore nog så ryter moder jord ifrån. Det hörs i form av flertalet naturkatastrofer i när och fjärran.

Byggbranschen i Sverige möter det mest utmanande läget sedan 90-talskrisen. Det som bidrog till ekonomisk tillväxt och sysselsättning, har nu förvandlats till en bransch i kris. Byggaktörer över hela landet kämpar med att hitta vägar framåt, och vi ser konkurser och uppsägningar som en sorglig realitet.

Att norra Sverige befinner sig i en extraordinär samhällsomvandling driven av den gröna industrins omdaning är inte längre någon nyhet för oss som bor här. Medvetandet sprids även till större geografier än så. Men det går för långsamt! Skellefteå och våra norrländska grannar tvingas agera på egen hand och då vår kommun är först på tillväxtresan och byggbranschen krisar så blir Skebo viktigare än någonsin för samhällsomvandlingen i Skellefteå.

Aldrig förr har en befintlig stad i Sverige haft denna tillväxtresa på så kort tid. Rekord på rekord slås oavsett om vi räknar Skellefteås befolkningsmängd, Skellefteås obefintliga arbetslöshet,

Skebos volym av nyproducerade lägenheter eller Skebos bostadskö. Ingen annan kommun norr om Stockholm växte mer i numeriskt antal medborgare under första halvåret 2023!

Samtidigt hotas den gröna industrins omställning om vi inte kan tillskapa bostäder och nya hem till de som flyttar hit samt till de som behöver anpassa sitt boende efter ändrade livsvillkor. Vi på Skebo anstränger oss för att överbrygga bostadsbristen så långsiktigt hållbart vi bara kan. Vi vill vara Skellefteå kommuns ledande samhällsbyggare och just nu är det vi som tillför flest nya bostäder på marknaden. Parallellt ökar även omflyttningar då man vid akuta bostadsbehov kanske inte hittar bäst lämpad lägenhet direkt. För många är dessutom begreppet hyresrätt och vad det innebär för boendeansvar nytt. Vi märker av ökat behov av grundläggande bostadskunskap liksom information på fler språk.

Kommunfullmäktige beslutade hösten 2023 om förnyat ägardirektiv för Skebo.

Genom att sammankoppla bolagets egna mål med de globala målen i Agenda 2030 linjeras verksamheten mot världens största affärsplan. Ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet skapar en röd tråd mellan det dagliga operativa arbetet och det styrande strategiska arbetet mot vår vision – Skellefteås ledande samhällsbyggare.

Social hållbarhet handlar i stort om *hur vi värnar om människor*. Vi ska verka för att öka andelen hyresgäster som upplever fastigheterna som trygga, säkra och tillgängliga genom att till exempel säkra fastigheterna från 50-årsregn. Ekonomisk hållbarhet handlar om att *värna om företagets välstånd*. Att vi behöver ha en god soliditet och även leverera en direktavkastning enligt aktuellt ägardirektiv. För verksamheten handlar det om att de löpande intäkterna ska öka och vi ska ha en god ekonomisk hushållning. Ekologisk hållbarhet handlar i stort om *hur vi värnar om miljö och klimat*. Klimatförändringarna kommer att ha en fortsatt och troligen ökad påverkan på våra byggnader och närområden samt hyresgästernas förväntningar. Det är även sannolikt att både regler och lagstiftning kopplat till vår verksamhet kommer att skärpas. Vi vill vara förberedda och helst ligga steget före.

Sammantaget är varje mål utmanande att hantera var för sig. Dessutom tar omställning och förändring tid men nu ska det gå snabbt. Vi kommer inte att lyckas varje gång – men vi kommer att vända på varje sten och ständigt ha attraktiv och hållbar livsmiljö som ledstjärna.

– Helena Markgren



Bolagsfakta

Skebo verkar för Skellefteås utveckling genom att erbjuda ett varierat utbud av bostäder

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 2023 hade bolaget 73 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 49 000 personer i sin bostadskö, en ökning på cirka 7 000 personer under ett år. Av dessa har drygt 25 800 varit

aktiva de senaste tre månaderna. Efterfrågan ökar och är störst i de centrala delarna av Skellefteå. Den gröna industrins omställning i Norrland innebär att det är en rekordstor inflyttning till Skellefteå kommun, under 2023 blev tillväxten 2 112 invånare. Bostadsförsörjningen är av största vikt för att kommunen ska kunna fortsätta växa och Skebo har en rekordstor produktionstakt.

Hysesintäkterna uppgick totalt till 486 miljoner, ökning med 13 procent. Ökningen beror främst på att fastighetsbeståndet utökats med nyproduktionen i Kåge, Sjungande Dalen och Centrum, totalt 237 lägenheter. Hyreshöjningen för bostäder som förhandlades fram med Hyresgästföreningen landade på en genomsnittlig höjning på 4,15 procent. Det har varit utmanande att hålla ihop kostnadsmassan med höga bygg- och drivmedelspriser, osäkra elpriser och andra generella kostnadsökningar.

November och december var ovanligt kalla och snörika vilket bidrog till ökade driftkostnader.

Skebo har ökat investeringstakten utifrån det stora behovet av bostäder i Skellefteå. De stora investeringarna gör att bolaget har en högre belåningsgrad och räntorna har stigit under året. Räntekostnaderna är därför betydligt högre jämfört med föregående år. Årets resultat uppgick till 64 miljoner vilket är ett bra resultat i nivå med budget. Marknadsvärdena på fastigheterna har gått ned litegrann på grund av det osäkra världsläget, hög inflation och stigande räntor men totalt sett har värdet på Skebos fastighetsbestånd ökat med cirka 400 miljoner på grund av tillförd nyproduktion. Skellefteå befinner sig dock i en expansiv region och efterfrågan på bostäder är fortfarande hög.

RESULTATRÄKNINGAR – MNKR

Resultaträkningar – Mnkr	2023	2022
Hysesintäkter	486	429
Övriga rörelseintäkter	12	19
Rörelsens kostnader	-411	-358
Finansnetto	-7	16
Resultat efter finansnetto	80	107

Balansräkning – Mnkr	2023	2022
Fastigheter	2 938	2 705
Övriga anläggningstillgångar	111	450
Omsättningstillgångar	490	22
Eget kapital	2 473	2 410
Avsättningar	88	80
Räntebärande skulder	805	564
Övriga skulder	173	123
Balansomslutning	3 539	3 177

Fakta inkl. dotterbolag	2023	2022
Antal lägenheter, st	4 811	4 578
Lägenhetsyta, m ²	274 687	264 129
Antal lokaler, st	201	198
Lokalyta, m ²	70 360	71 774
Investeringar, mkr	365	274
Medelantal anställda, st	73	67

Skebos bostäder, Typ	2023		2022	
	Antal lgh	%	Antal lgh	%
Vanliga lägenheter	3 008	63 %	2 808	61 %
Särskilt boende	871	18 %	871	19 %
Seniorbostäder	399	8 %	399	9 %
Trygghetsboende	183	4 %	183	4 %
Ungdomsboende	244	5 %	211	5 %
Studentbostäder	106	2 %	106	2 %
Totalt	4 811	100 %	4 578	100 %

Vakansgrad, uthyrning och omflyttning

Vakansgraden var fortsatt mycket låg under 2023 och vid årets slut uppgick antalet lediga lägenheter till endast 23 stycken. Det handlar om ett antal strövakanser i Byske, Lövvånger, Boliden, Trygghetsboende Frigg och några enstaka lägenheter utspridda i våra områden. Detta innebär en vakansgrad på 0,5 procent vilket visar att det trots att Skebo släppt över 237 lägenheter så är efterfrågan stor på alla lägenheter.

Omflyttningsgraden under 2023 uppgick till cirka 23 procent, vilket är något högre än tidigare år. Skebo har i genomsnitt kunnat erbjuda 70 lägenheter per månad för uthyrning vilket är högre än ifjol tack vare vår nyproduktion. Det är alltså en betydligt större inflyttning än avflyttning.

Hyresutveckling

Bostadshyrorna bestäms genom förhandling med Hyresgästföreningen och från och med den 1 april 2023 höjdes hyrorna

med i genomsnitt 4,15 procent. Företagets hyreshöjning blev just under snittet för Allmännyttan i Sverige som var 4,33 procent. Parterna stod långt ifrån varandra och hänsköt förhandlingen till Hyresmarknadskommittén som fastslog 4,15 procent. Skebo hade hoppats på mer men accepterar utfallet. Helst hade man velat se en spegling mot 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 ifrån butiks- och kontorslokaler till lokaler anpassade för särskild verksamhet. Till exempel restaurang, tand- och sjukvård samt vård- och omsorgsboenden. Skebo äger och förvaltar 201 lokaler med en totalyta på 70 360 m².

SNABBA FAKTA



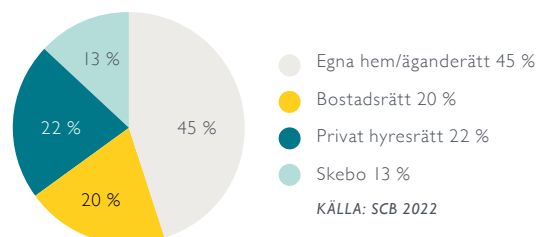
ANTAL LEDIGA LÄGENHETER

2023	23
2022	55
2021	27
2020	51
2019	35

ANTAL LÄGENHETER I VÅRA OMRÅDEN

Område	Vanliga bostäder	Student	Skekom
Bergsbyn	32		12
Boliden	266		24
Bureå	252		45
Burträsk	235	6	76
Byske	228		54
Centrum	988		12
Centrum södra	128		68
Degerbyn	20		
Erikslid	295		82
Klintfors	1		6
Kåge	224		65
Lövånger	133		37
Morö Backe	1		
Norrböle	305		12
Prästbordet	64		74
Sjungande Dalen	130		70
Skelleftehamn	195		42
Sunnanå/Sörböle	36	73	96
Ursviken	129		56
Älvsbacka	172	27	40
Sammanlagt	3 834	106	871
Totalt			4 811

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 58 procent av den totala lokalytan. Region Västerbotten bedriver verksamheter i vårdcentraler och tandläkarmottagningar och är den näst största kunden med cirka 14 procent av totala ytan. Övrig lokalyta fördelas mellan olika hyresgäster och verksamheter.

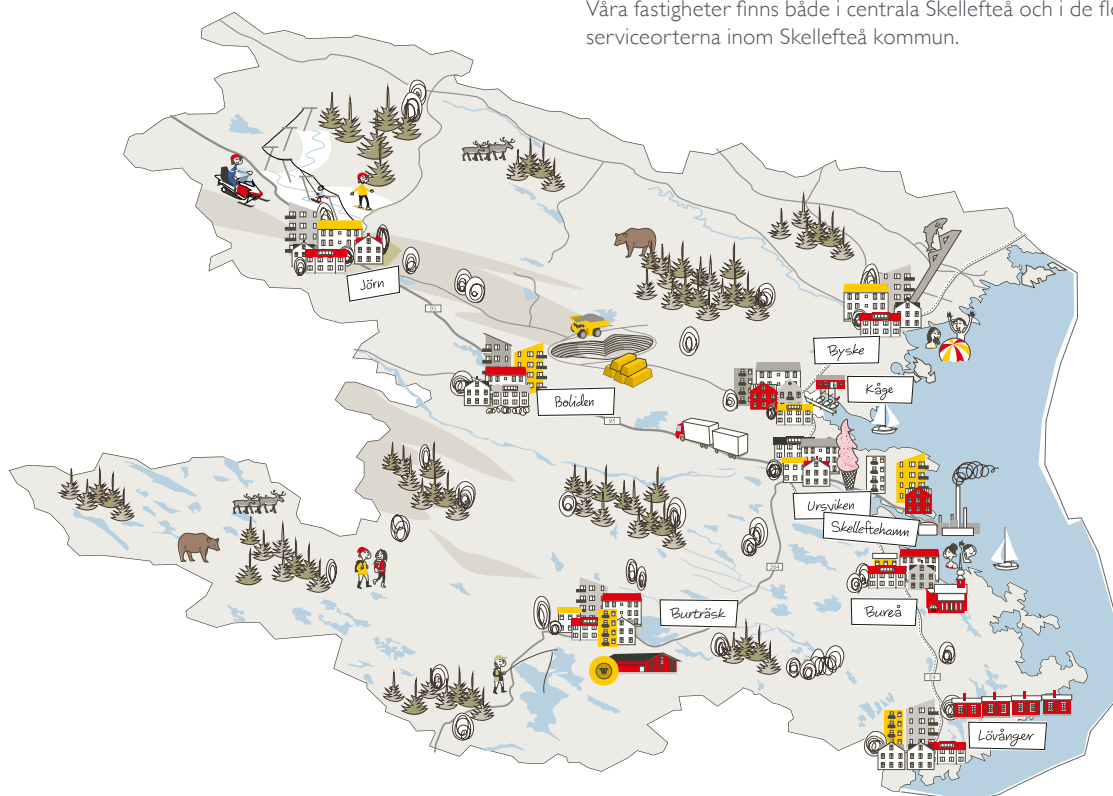
Hyresutveckling

I januari 2023 räknas de lokalytor som har index upp med gällande Indexental. Indexökningen för 2023 var 10,5 procent. Lokalytor på blockhyresavtalen ökade under 2023 med motsvarande 8,18 procent. Det eftersom alla avtal inte har 100 procent index. Hyrorna för kommersiella lokaler ökade med 17,14 procent vilket kan förklaras med att det gjordes både några omförhandlingar och nya avtal. 2024 ligger indexökningen på ungefär 6,5 procent.

För att följa utvecklingen på marknaden och se till att vi har marknadsmässiga hyror, har Skebo som ambition att fortsätta arbetet med att kartlägga de kommersiella lokalerna och dess hyror.

Våra områden

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



Vakansgrad och uthyrning

Vid årsskiftet var 94,7 procent av lokalytan uthyrd, vilket är en marginell minskning jämfört med föregående år. Efterfrågan på lokaler har dämpats utifrån det osäkra omvärldsläget och hög inflation har gjort att många företag är avvaktande. 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 det är svårt intresse för, mycket på grund av den speciella utformningen. 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 skraddarsydd 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 skraddarsydd 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.

Förvaltade fastigheter

Vid årsskiftet förvaltade Skebo totalt 4 811 (4 578) hyreslägenheter i flerfamiljshus, radhus och småhus. Dessutom fanns 201 (198) verksamhetslokaler. Bolagets totala uthyrningsbara yta uppgick till 345 047 m² (335 903 m²), varav 80 procent utgjordes av bostadsyta.

Driftkostnader, reparationer och underhåll

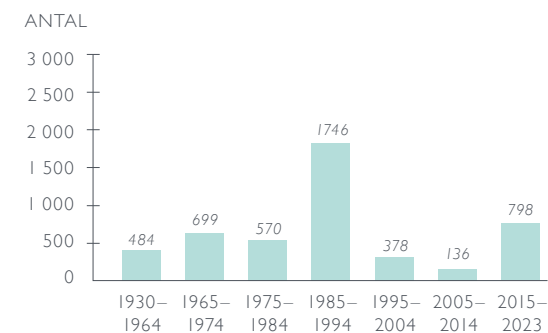
För att ge utrymme för underhåll och ombyggnationer är vår strävan att hålla så låga driftkostnader som möjligt. Därigenom finns förutsättning för en långsiktig värdetillväxt av fastighetsbeståndet. Varje fastighet har en underhållsplan, detta för att upprätthålla fastigheternas tekniska status och säkra deras värdeutveckling. Under 2023 uppgick reparationskostnaderna till 53 kr/m² och underhållskostnaderna till 122 kr/m². Satsningar gjordes på att minska energianvändningen, som byte av ventilationsaggregat, pumpar, belysning och värmepumpar som tillsammans uppgick till 14 miljoner kronor. Varje år genomförs investeringar enligt underhållsplanen. Totalt uppgick underhållsinvesteringar i form av bland annat fönster-, tak-, ventilation- och hissbyten till 53 miljoner kronor (155 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 som vi ser i vår bostadskö är risken för vakanser låg. Vi ser dock en förhållandevis hög omflyttningstakt i vår nyproduktion vilket förklaras av att hyresnivån ligger på en väsentligt högre nivå än i vårt äldre bestånd. I och med den tillväxt som finns i kommunen bedömer vi dock inte att detta kan leda till vakanser. En ytterligare positiv faktor för Skebo är att en så pass stor del av beståndet finns i de attraktiva, centrala områden som har hög efterfrågan på Skellefteås bostadsmarknad.

ANTAL LÄGENHETER EFTER VÄRDEÅR (INKL DOTTERBOLAG)







Året i korthet

Nyproduktion och team för bättre service

Nyproduktioner

Frigg med totalt 198 lägenheter producerades av Lindbäcks Bygg. 51 av de 198 lägenheterna är så kallade Trygghetsbostäder avsedda för personer som är 65 år eller äldre. Inflyttning skedde i etapper från december 2022 till januari 2023. Samtliga vanliga lägenheter var uthyrda till inflyttningsdatum. Trygghetsbostäderna tog längre tid att hyra ut, där de sista blev uthyrda under våren.

Balder med totalt 53 lägenheter släpptes för uthyrning hösten 2022. Inflyttning var i juli och samtliga lägenheter var uthyrda till inflyttningsdatum.

Klockarhöjden med totalt 114 lägenheter producerades av Lindbäcks Bygg. Lägenheterna hyrdes ut under våren och inflyttning var i juli. Samtliga lägenheter var uthyrda till inflyttningsdatum.

Burträsk med totalt 17 lägenheter ska färdigställas av JSB Konstruktion AB under 2024 där inflyttning sker i februari. Vid årsskiftet fanns 8 lägenheter kvar att hyra ut.

Byske med totalt 24 lägenheter är under produktion av Contractor med inflyttning planerad till februari. Hälften av lägenheterna blev signerade vid första släppet och vid årsskiftet fanns 3 lägenheter kvar. Alla beräknas vara uthyrda innan inflyttning.

Bureå med totalt 40 lägenheter produceras av ETB Bygg. Projektet pågår fortfarande och inflyttning är planerad till juli 2024. Lägenheterna släpps för bokning i början av mars.

Lejongapet 1, Getberget med totalt 155 lägenheter produceras av Lindbäcks Bygg. Projektet pågår fortfarande och inflyttning sker i etapper under sommaren/hösten 2024. Lägenheterna släpps för bokning i slutet av februari.

Förvärv

Skebo köpte fastigheterna Anderstorpsgården 4 och 5 av Heimstaden i slutet av året. Förvärvet är ett viktigt steg i en satsning på cirka 250 nya bostäder, strategiskt nära centrum bredvid Skellefteälven. Det finns en färdig detaljplan som rymmer bostäder med blandade hustyper i två våningar, högre lamellhus

och några punkthus. På Anderstorpsgården 4 står det befintliga byggnader med hyresgäster i. Skebo har anlitat Riksbyggen att sköta den löpande förvaltningen av dessa fastigheter. Upphandlingsprocessen är startad med förhoppning om att byggstart kan ske under 2024.

Skebo har även förvärvat fyra markfastigheter i Kåge av Skellefteå kommun. På två av fastigheterna som Skebo köpt är ett projekt startat med 108 lägenheter i punkthus och 20 lägenheter i radhus. På de återstående fastigheterna som förvärvades finns en färdig detaljplan som möjliggör bebyggelse av tvåvåningshus för cirka 40 bostäder.

Parkeringar

Skebo har börjat genomlysa samtliga parkeringar för att ta fram ett underlag till framtidens parkering. I november började en projektanställd projektledare för att samordna arbetet. Tanken är att under 2024 kommunicera externt om ett omtag med bland annat zonindelningar, nya priser och avtalsmallar. Syftet är att styra mot ett mer hållbart samhälle och bidra till det nya målet Klimatneutral 2030 i ägardirektiven.



Studentbostäder

Skebo är genom ägardirektivet behjälpliga till studentbostads-garantin där studenter vid Campus Skellefteå ska erbjudas en studentbostad. I takt med att hela Skellefteå växer blir även utbildningarna fler och det har för första gången på flera år varit svårt att upprätthålla garantin. På höstterminen är behovet alltid initialt större än utbudet av studentbostäder. Som ansvariga för studentbostadsgarantin, hyrde Skellefteå kommun några stugor på Skellefteå Camping som tillfällig lösning. Under året har Skellefteå kommun även skrivit avtal med 16 studentrum på Medlefors där Skebo kommer att vara behjälpliga med uthyrningen. Det behövs fler permanenta studentbostäder och i samarbete med Skellefteå kommun verkar Skebo för att hitta lämpliga markytor där studentbostäder kan byggas.

Omorganisation

I maj sjösattes Skebos förändringar i organisationen med syfte att ge bättre service med högre tillgänglighet via telefon. För att öka samarbetet och minska sårbarheten infördes ett antal team på olika ansvarsområden på centralorten. Team hyresgästvärdar tar emot felanmälningar och besvarar frågor om in- och utflyttningar, besiktningar, renoveringar och nycklar. Team fastighetsvärdar rör sig ute bland våra fastigheter och arbetar med att åtgärda felanmälningar. Det har även bildats ett nytt kundcenter som frontar första linan in och ger svar till både hyresgäster och andra som ringer in till Skebo. Under året har Skebo förstärkt inköpsavdelningen med två medarbetare och inom projektledning har en tjänst tillsatts.

Uppdaterad beredskapsplan

Skebo har under året reviderat sin beredskapsplan för att kunna hantera större händelser i bolaget såsom brand och större vattenskada. Uppdateringen handlade i huvudsak om att säkerställa kontaktyvägar till nyckelpersoner i de fall det skulle inträffa en akut händelse.

Ägare och styrelse

Efter valår brukar Skellefteå kommun se över styrelsesammansättningen i de kommunägda bolagen inför en ny mandatperiod. Det resulterade i en delvis ny bemanning i styrelsen för Skebo.

Under året har det därför varit en styrelseutbildning för alla styrelserepresentanter i Piteå.

Ägaren har även uppdaterat ägardirektivet för Skebo med större fokus på hållbarhet. Bland annat ska bolaget vara klimatneutralt 2030.

Ombyggnad kontor

Under hösten påbörjades en större ombyggnation av kontoret på Skeppargatan 8 i syfte att skapa fler kontorsplatser. Under året har det även tagits beslut om att flytta samman bovärdarna för de centrala delarna till ett gemensamt kontor på Skeppargatan 12. Under 2024 fortgår ett arbete med kontorsöversyn.

Nytag målstyrning

Det tidigare målstyrningsarbetet som administrerades genom systemet Howwe har sagts upp till förmån för ett nytag kring målstyrningen. Under 2023 har Skebo fått nytt ägardirektiv med nya verksamhetsmål och arbetet med översyn av affärsplan har mynnat ut i ett förtydligande av de mål som företaget behöver fokusera på.

Hyresgästundersökning

Under oktober 2023 genomförde Skebo en undersökning bland alla Skebos hyresgäster via AktivBo. Svarefrekvensen mättes till 65,3 procent vilket anses vara ett mycket bra deltagande då snittet i Sverige låg på 58 procent.

I korthet visade undersökningen att Skebos Serviceindex ligger på 81 procent, marginellt under branschsnittet som ligger på 81,6 procent. Produktindex ligger på 81,9 procent vilket är högre än branschsnittet på 78,1 procent.

I undersökningen mättes även varumärkets attraktivitet och valuta för pengarna. Samtliga av dessa index ligger högre än branschindex i Sverige. I jämförelse med hyresgästundersökningen som gjordes 2021 minskade samtliga index förutom Produktindex. Med tanke på den omorganiseringen som gjorts under året, hög inflyttning och omflyttning, ses resultaten ändå som tillfredställande. Bolaget kommer löpande använda undersökningen som underlag i kommande förbättringsarbete.

Försäljningar

Det gjordes inga försäljningar under 2023.



Björnstigen 6, Burträsk



Hållbarhetsrapport

För samtiden och framtiden med fokus på ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet

Vår grund

Ägardirektiv

Skebo ska bidra till bostadsförsörjningen i kommunen och vara delaktiga i den samhällsomvandling som pågår. 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 social hållbarhet och en hållbar livsstil.

Värdegrund

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

Vårt tak

Vision

Skebo – Skellefteås ledande samhällsbyggare.

Affärsidé

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

Övergripande strategier, långsiktiga mål och målsyrningsarbete

Skebo har ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet som övergripande strategier då de tar ett helhetsgrepp om verksamheten och skapar en röd tråd mellan det dagliga operativa arbetet och det styrande strategiska arbetet mot visionen.

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 (startår 2020).
- Införa lösningar som underlättar en hållbar livsstil.



Långsiktiga mål med fokus på social hållbarhet är:

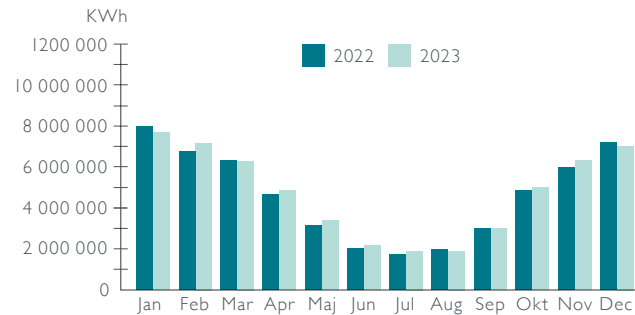
- Säkerställa fastighetsbeståndet för 50-årsregn fram till 2030.
- Öka andelen hyresgäster som upplever fastigheterna trygga, säkra och tillgängliga.



Långsiktiga mål med fokus på ekonomisk hållbarhet är:

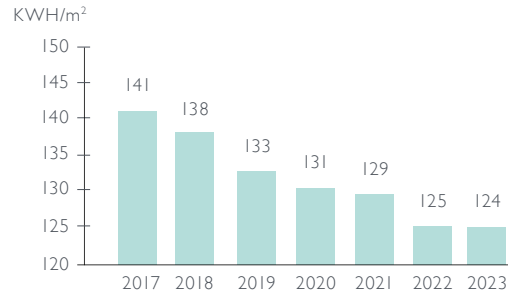
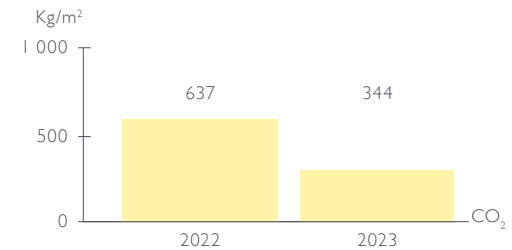
- Direktavkastning över tid på 4-7 procent på fastigheternas samlade marknadsvärde på bolagsnivå.
- Soliditet över tid på 30 procent beräknat på eget justerat kapital.

ENERGIFÖRBRUKNING 2022-2023



Avser totalförbrukning av el och fjärrvärme. Skebos fastighetsbestånd har ökat med 237 antal lägenheter så totala antalet kWh har ökat, men förbrukningen per m² har minskat en minskning med 2,1 procent.

ENERGIFÖRBRUKNING

CO₂-UTSLÄPP

Minskningen av Co² går hand i hand med kWh-besparingen men Skebos kraftiga reduktion av Co² förklaras dels av att Boverket har ändrat sin viktningfaktor från 1,0 till 0,7, dels av att de lokala miljövärdena från Skellefteå Kraft är förändrade vilket ger detta utfall.

Ekologisk hållbarhet

Ekologisk hållbarhet handlar i stort om hur vi värnar om miljö och klimat. Skebos miljöpolicy omfattar hela bolaget och fastställer att miljömässiga aspekter alltid ska vägas in i företagets beslut.

Skebo är med i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ som har två övergripande mål:

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

Under 2022 gjordes projekt för energieffektivisering på flera områden och vi ser nu resultaten av detta. Med små medel och en bra arbetsinsats kan man nå en stor effekt genom att rätta till

obalanser i fastigheten. Detta visade sig till exempel i en fastighet där 14,7 procents minskning av total energiförbrukning uppnåddes genom insatser för effektivisering av fjärrvärme och ventilation samt installation av tjänster för mätning och uppföljning.

Sammanfattningsvis så ser Skebos siffror för energiförbrukningen fortsatt bra ut och minskar enligt plan.

Utöver dessa två mål har Allmännyttans klimatinitiativ tre fokusområden: Effektoppar 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.

Under 2023 gjordes vår hyresgästundersökning där vi mäter Klimatindex. Undersökningen visar en ökning av antal hyresgäster som har möjlighet till källsortering och att agera miljömedvetet i boendet. Dessa resultat kommer främst av att det i våra nyproducerade fastigheter finns fastighetsnära insamling redan från början. Arbetet med att säkerställa fastighetsnära insamling för alla hyresgäster pågår intensivt och kommer att pågå under de kommande åren.

Sedan 2020 har vi ett erbjudande om laddstolpar för parkeringsladdning som ger våra hyresgäster med elbil möjlighet att ladda hemifrån. Vi har för närvarande en bilpool och en cykelpool som båda finns i ett av våra nyare områden, Frigg. Målet är att det ska vara lätt för våra hyresgäster att agera klimatsmart och vi använder oss av sociala medier och vår kundtidning BO för att ge våra hyresgäster information och tips om smarta val.



Social hållbarhet

Social hållbarhet handlar i stort om hur vi värnar om människor. Eftersom Skebo är en viktig aktör i samhället jobbar vi lite extra med vråkningsförebyggande arbete där vi har ett nära samarbete med Skellefteå kommun. Skebo har beslutat att fortsätta med sin integrationsstrategi för de som kommer nya till Skellefteå via bosättningslagen. Vi har bland annat beslutat att avsätta sex procent av de lediga lägenheterna till nyanlända med permanent uppehållstillstånd. Dessa lägenheter kan finnas i alla delar av Skellefteå kommun. Vi har också ambitionen att underlätta för ungdomar att hitta en bostad och en viss del av vårt bestånd utgörs av ungdomslägenheter för personer mellan 18 och 25 år. Fastighetsbeståndet ses kontinuerligt över för att hitta lämpliga lägenheter. Under 2023 hade Skebo 244 ungdomslägenheter.

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

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 synpunkten 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, planerar för områdets utveckling och har en nära dialog med hyresgästvärdarna. Boråden ansvarar också för hur fritids- och boinflytande-medlen ska användas. Det finns ungefär 67 aktiva boråd och Skebo avsätter årligen runt 700 000 kronor till boråden och upprustning av gemensamhetslokaler. För att möjliggöra gemenskap och social hållbarhet har Skebo cirka 40 samlingslokaler som hyresgästerna kan nyttja.

Varje höst görs trygghetsvandringar tillsammans med hyresgäster på Skebos områden. Under 2023 gjordes fem trygghetsvandringar. Trygghetsvandringarna fokuserar på hyresgästernas trygghet och säkerhet i gemensamma utrymmen och i utemiljön, och är ett viktigt inspel för Skebo. Vandringarna under 2023 resulterade bland annat i åtgärder för bättre belysning, låsning av soprum, tydligare information i gemensamma utrymmen, beställning av städning efter

skadegörelse och utökning av besöksparkeringar.

Under 2023 gjordes fyra synpunkenträffar. 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 2023 hade träffarna temat Klimatsmart boende och fokuserade på de nya reglerna för fastighetsnära insamling som trädde i kraft den 1 januari 2024.

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Boråd	67	66	66	74	78
Synpunkenträffar	4	4	0	0	5
Trygghetsvandringar	5	4	4	2	3

Hyresgästundersökning

Under 2023 genomförde vi med hjälp av AktivBo vår hyresgästundersökning. Svarefrekvensen var 65,3 procent, vilket är väldigt högt.

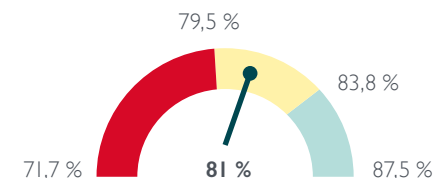
Via hyresgästundersökningen mäter vi vårt serviceindex, där vi strävar efter att vara bland de 25 procent bästa i branschen.

Sedan undersökningen som gjordes 2021 har Skebo backat 1,2 procent i Serviceindex. Den del där vi backar mest är *Hjälp när det behövs* som backar med 2,7 procent. 87,3 procent av de som svarade på undersökningen anger dock fortfarande *ganska bra* eller *mycket bra* som svar på frågan om hjälp när det behövs. Den del av Serviceindex där Skebo får lägst betyg är *Rent och snyggt* där vi backar 1,8 procent sedan förra undersökning. Totalt 69,7 procent anger dock att de tycker att det är *ganska bra* eller *mycket bra*.

Det vi kan se i analysen av hyresgästundersökningen är dels att den genomförda omorganisationen med specialiserade team och en central felanmälan har påverkat hyresgästernas upplevelse av nöjdhet. Dels att den tidigare modellen för städning av allmänna utrymmen som användes inte har fungerat tillfredsställande. Det är viktigt för Skebo att vara uppmärksamma på när hyresgästerna upplever att det blir sämre och vidta åtgärder för att motverka detta.

Serviceindex

-0,6 procent lägre än branschmedelvärdet (81,6 procent).



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 egna arbete och sin arbetssituation. Detta sker bland annat genom möten mellan medarbetaren och avdelningschef på avdelningsmöten. Under 2023 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. Det i sin tur ska öka möjligheten 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 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 2023 låg sjukfrånvaron på 3,0 procent. Andelen medarbetare med max fem dagars sjukfrånvaro har legat på 2,4 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	2023	2022	2021	2020	2019
Sjukfrånvaro, %	3,0	3,6	2,2	2,7	2,5
Antal anställda, st	73	67	59	52	54
Varav kvinnor, st	33	27	23	21	21
Varav män, st	40	40	36	31	33
Genomsnittlig anställningstid, år	11	13	13	16	15

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 korrupcion

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

Skebo äger dotterbolagen Skelleftebostäder Parkering AB, Butiken i Skellefteå AB, Skelleftebostäder Frigg 5 AB, Skelleftebostäder Balder II AB, Skellefteå Holding Kapella AB och A-torpsgården i Skellefteå AB. Dotterbolagen har inte några egna anställda. Det är Skebos personal som administrerar och förvaltar bolagen. Förvaltning, målstyrning och arbete med hållbarhet är lika inom hela koncernen.

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 affärsmässiga grunder ska utveckla vår verksamhet och skapa en långsiktig värdetillväxt. 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 resurser vi lägger ned på en fastighet.

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Direktavkastning %	4,6	4,9	4,9	5,7	6,0
Soliditet %	69,9	75,8	89	48,9	44,4



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

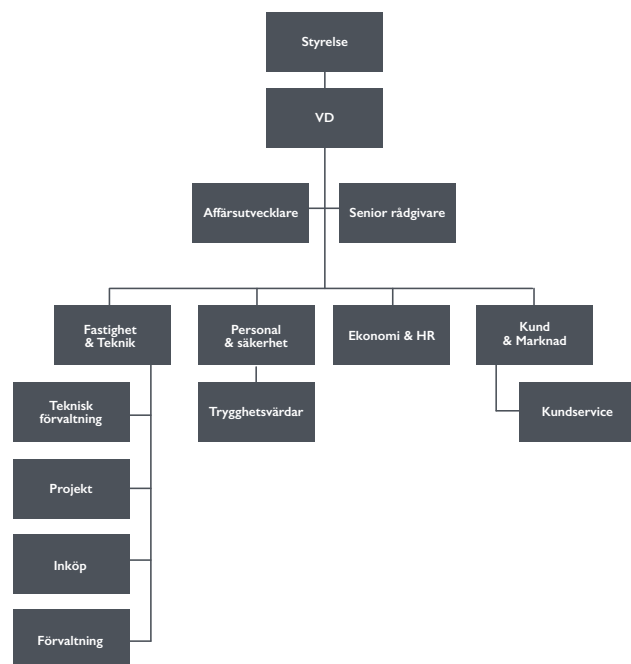
Hur vi är organiserade är avgörande för hur väl vi tar hand om våra hyresgäster, sköter om våra fastigheter och utvecklar vår verksamhet. I maj 2023 genomfördes en omorganisation där bovärdarna i centrum delades upp i två team, hyresgästnära och fastighetsnära. Syftet med omorganisationen var att utöka telefontid för mottagande av serviceanmälan, strömlinjeforma arbetssätt samt möjligheten att täcka upp för varandra vid frånvaro. Organisationen utökades med en inköpsavdelning med två nya tjänster samt en ny avdelning som hanterar personal- och säkerhetsfrågor. Skebos personal sköter även fastighetsförvaltning och administrativ förvaltning åt Skellefteå Industrihus.

Fastighetsförvaltningen är uppdelad i två geografiska områden: Centrum och Serviceorter. I våra serviceorter finns bovärdar som ansvarar för de flesta dagliga frågorna. I centrum finns två olika team, hyresgästvärdar som tar emot serviceanmälan och svarar på

hyresgästnära frågor samt fastighetsvärdar som åker ut till lägenheter och lokaler för att utföra olika åtgärder. Förvaltningen leds av en förvaltare samt två teamledare som planerar och leder det dagliga arbetet och har löpande kontakt med bovärdarna. I centrum och på våra serviceorter finns också trygghetsvärdar som anordnar aktiviteter för Skebos trygghetsbostäder.

Kund- och marknadsavdelningen ansvarar för extern och intern kommunikation, omförhandlingar och lokalkontrakt. Inom kund och marknad finns också kundservice som hanterar kontraktskrivning och uthyrningsfrågor, en bostadskonsulent som jobbar med bosociala frågor samt en hållbarhetssamordnare som ansvarar för bolagets hållbarhetsarbete.

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.

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.

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 83 procent av balansomslutningen. Fastigheternas bokförda värde har utgått från den historiska anskaffningskostnaden, med tillägg för investeringar, uppskrivningar samt avdrag för avskrivningar och nedskrivningar. Baserat på regelverket K3, där olika komponenter i en fastighet delas upp och skrivs av var för sig utifrån nyttjandeperioder, innebär det en avskrivning på i snitt 2,1 procent på bolagets byggnader och markanläggningar.

Soliditet

Trots en hög investeringstakt och fortsatt satsning på underhållsåtgärder ligger soliditeten kvar på en hög nivå. Vid årets slut uppgick den till 69,9 procent (75,8 procent).

Likviditet och kassaflöde

Kassaflödet från verksamheten uppgick till 164 mnkr (167). Under året investerades 315 mnkr i nyproduktion och underhållsinvesteringar samt förvärv av aktier i Skelleftebostäder Balder 11 AB och A-torpsgården i Skellefteå AB. Vid årsskiftet fanns en outnyttjad kredit på 395 mnkr.

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 79,8 mnkr (106,8). I föregående års resultat fanns reavinster från fastighetsförsäljning och utdelning från dotterbolag med totalt 25 mnkr. Bortser man från det så är resultatet i år 2 mnkr lägre efter finansiella poster. Det är främst ökade driftkostnader för snöröjning, städ och taxebundna kostnader samt en högre belåningsgrad till en högre ränta som gjort att resultatet minskat.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen med avkastningsvärdet som ska indikera ett marknadsvärde. Modellen bygger på fastigheternas kassaflöde. I värderingen används ett marknadsmässigt avkastningskrav som inhämtas av extern oberoende part, verkliga hyror med en uppskattad vakansgrad, samt normaliserade drift- och underhållskostnader.

Värderingen utgör underlag för eventuella nedskrivningar av fastigheternas bokförda värden samt återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar. I år har det inte gjorts några nedskrivningar eller återföring av tidigare års nedskrivningar gällande fastigheterna. Det bedömda marknadsvärdet per 2023-12-31 uppgår till 4,3 mdkr (3,7 mdkr). Det beror främst på den nyproduktion som färdigställts. Tillväxten och investeringsviljan i Skellefteå har ökat sedan batterifabriken Northvolts etablering, men på grund av hög inflation, ett högre ränteläge och osäkert världsläge har bostadsbyggandet stannat av. Skebo har dock fortsatt byggandet, det har varit inflyttning i 237 lägenheter under 2023 och ytterligare cirka 375 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 kapitalförfallen sprids över tid.

Skebo deltar i Skellefteå Stadshus AB:s finanssamordning, vilket ger en enhetlig räntenivå för alla bolag i koncernen. Den ränta Skebo betalar motsvarar låneportföljens genomsnittsränta plus borgensavgift som för Skebos del av kommunfullmäktige är satt till 0,25 procent. Genomsnittsräntan har under 2023 legat på 2,37 procent plus borgensavgift.

Känslighetsanalys	Förändring	Resultatpåverkan (mkr)
Hysesintäkter	1 %	5
Externa kostnader	1 %	3
Genomsnittlig ränta	1 %	8

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital vid årets ingång	60 000	77 184	14 425	2 169 174	89 022	2 409 805
Disposition enligt beslut av årets årsstämma				89 022	-89 022	0
Förändring av uppskrivningsfond		-3 251		3 251		0
Årets resultat					63 607	63 607
Belopp vid årets utgång	60 000	73 933	14 425	2 261 447	63 607	2 473 412

Försäkringar

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

Väsentliga händelser efter balansdagen

En fusionsplan har undertecknats av styrelsen under 2023, den innebär att Skelleftebostäder Frigg 5 AB och Skelleftebostäder Balder II AB kommer att fusioneras in i Skebo under våren 2024.

Förslag till vinstdisposition

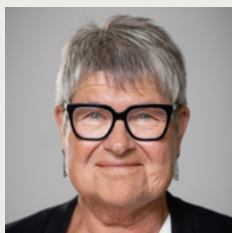
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	2 261 446 959
Årets vinst	63 606 774
Summa vinstmedel	2 325 053 733
Disponeras så att i ny räkning överföres	2 325 053 733

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



STYRELSE & LEDNING



Harriet Classon
Styrelseordförande



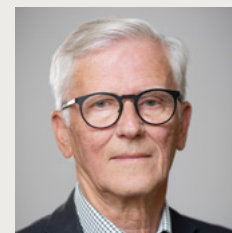
Andreas Boman
Vice styrelseordförande



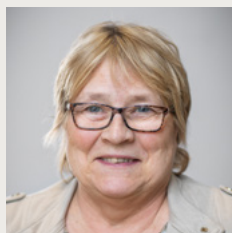
Agneta Marklund
Styrelseledamot



Ludwig Eriksson
Styrelseledamot



Gunnar Fransson
Styrelseledamot



Elisabeth Lundqvist
Styrelseledamot



Börje Lindh
Styrelseledamot



Kjell Bergmark
Styrelseledamot



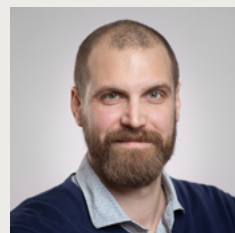
Ulrika Larsson
Styrelseledamot



Helena Markgren
Vd



Cathrine Gustafsson
Ekonomichef



Petter Westerlund
Fastighetschef



Anna Ersson
Kund- och marknadschef



Staffan Hansson
Affärsutvecklare



RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	1	485 817	429 102
Aktiverat arbete för egen räkning		1 994	
Övriga rörelseintäkter		9 941	19 411
		497 752	448 513
Rörelsens kostnader			
Reparations- och underhållskostnader		-59 454	-49 062
Taxebundna kostnader och uppvärmning	2	-95 021	-86 608
Fastighetsskatt		-5 063	-6 677
Övriga externa kostnader	3	-113 217	-88 475
Personalkostnader	4	-56 239	-48 606
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-81 879	-77 880
Övriga rörelsekostnader		-14	-513
		-410 887	-357 821
Rörelseresultat	5	86 865	90 692
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-31	18 141
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	12 035	500
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-19 030	-2 575
		-7 024	16 068
Resultat efter finansiella poster		79 841	106 760
Bokslutsdispositioner	10	0	-13
Resultat före skatt		79 841	106 747
Skatt på årets resultat	11	-16 234	-17 725
Årets resultat		63 607	89 022

Belopp i tkr

BALANSRÄKNING

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	2 661 723	2 409 127
Inventarier, verktyg och installationer	13	11 588	11 750
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	276 529	295 775
		2 949 840	2 716 652
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15, 16	74 753	24 762
Fordringar hos koncernföretag	17	23 355	412 902
Andelar i intresseföretag	18, 19	1 096	1 096
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40
Andra långfristiga fordringar	21	410	351
		99 654	439 151
Summa anläggningstillgångar		3 049 494	3 155 803
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		896	365
Fordringar hos koncernföretag		480 772	947
Aktuella skattefordringar		1 432	12 873
Övriga fordringar		1 855	738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	4 345	6 610
		489 300	21 533
<i>Kassa och bank</i>		52	10
Summa omsättningstillgångar		489 352	21 543
Summa tillgångar		3 538 846	3 177 346

Belopp i tkr

BALANSRÄKNING

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	23, 24		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		60 000	60 000
Uppskrivningsfond	25	73 933	77 184
Reservfond		14 425	14 425
		148 358	151 609
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 261 447	2 169 174
Årets resultat		63 607	89 022
		2 325 054	2 258 196
Summa eget kapital		2 473 412	2 409 805
Avsättningar	26		
Avsättningar för pensioner		155	110
Uppskjuten skatteskuld	27	82 967	78 055
Övriga avsättningar	28	4 244	2 000
Summa avsättningar		87 366	80 165
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	29	804 981	563 657
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 095	28 168
Skulder till koncernföretag		89 644	50 512
Övriga skulder		7 534	13 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	34 814	31 207
Summa kortfristiga skulder		173 087	123 719
Summa eget kapital och skulder		3 538 846	3 177 346

Belopp i tkr

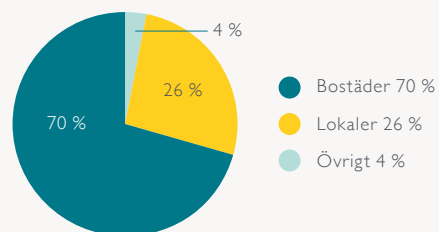
INVESTERINGAR (TKR)

	2023	2022
Nyproduktion	229 409	190 584
Om- och tillbyggnader	11 496	8 625
Underhållsinvesteringar	67 109	25 656
Myndighetsåtgärder	2 189	6 438
Markförvärv	0	24 469
Andelar i dotterbolag	49 991	17 389
Maskiner och inventarier	5 154	1 296
Summa	365 348	274 457

HYRESINTÄKTER

	2023		2022	
	mnkr	kr/m2	mnkr	kr/m2
Bostäder brutto	348	1 267	299	1 111
Avgår vakanser	-3	-10	-1	4
Avgår rabatter	-3	-11	-3	-13
Bostäder netto	342	1 246	295	1 101
Lokaler	128	1 822	121	1 706
Avgår vakanser	-1	-11	-2	-27
Lokaler netto	127	1 811	119	1 678
Övrigt	17		15	
Summa hyresintäkter	486	1 408	429	1 259

HYRESINTÄKTER 2023



Kommentarer till resultatet

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 79,8 mnkr. Det är ett starkt resultat och i nivå med budget. Räntekostnaderna är högre på grund av en högre belåningsgrad och högre snittränta jämfört med föregående år.

Hyresintäkter

Nettohyresintäkterna uppgick under 2023 till 486 mnkr (429 mnkr), en ökning med 13,3 procent. Hyresintäkter för bostäder har ökat med 47 mnkr jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på den nyproduktion som tillkommit under året i Kåge, Sjungande Dalen och Balder i Centrum totalt 237 lägenheter, samt Frigg som förvärvades i slutet av 2022, 198 lägenheter. Hyrorna för bostäder höjdes i genomsnitt med 4,15 procent från och med april månad. Vakansgraden för bostäder uppgick till 0,5 procent (1,5 procent) på balansdagen. Vid utgången av året var endast 23 av totalt 4 811 lägenheter vakanta. Hyror för lokaler har ökat med 8,6 mnkr vilket motsvarar 7,3 procent.

Aktiverat arbete för egen räkning

Avser intäkter för intern projektledningstid för nyproduktion, totalt 2 mnkr.

Övriga rörelseintäkter

Årets övriga intäkter består främst av uthyrning av personal 5,2 mnkr och bidrag för trygghetsboenden 3,4 mnkr. Föregående år fanns intäkter från fastighetsförsäljningar för 11,6 mnkr, i år har det inte varit några fastighetsförsäljningar.

Reparations- och underhållskostnader

Bolagets ambition är att så långt som möjligt hålla nere driftskostnaderna för att ge utrymme för underhåll, ombyggnationer och finansiering till nyproduktion. Val av material görs alltid ur ett hållbarhetsmässigt perspektiv, både ekologiskt och ekonomiskt. Därigenom finns förutsättningar för en långsiktig värdetillväxt av fastighetskapitalet. Skebo följer redovisningsregelverket K3 med komponentavskrivning vilket medför att större underhållsåtgärder tas upp som en tillgång på fastigheternas bokförda värde och kostnadsförs genom planenliga avskrivningar. Underhållskostnaderna som avser inre ytskikt såsom tapeter, golv, vitvaror och andra mindre åtgärder uppgår till 41,4 mnkr (37,7) en ökning på 3,7 mnkr jämfört mot föregående år. Detta beror både på prisökningar och ett större fastighetsbestånd.

REPARATIONS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2023		2022	
	mnkr	kr/m2	mnkr	kr/m2
Reparation	18	53	11	35
Underhåll	41	122	38	115
Totalt	59	175	49	150

Taxebundna kostnader

Kostnadsökningen beror främst på den nyproduktion som tillkommit, men även av att V/A-taxan höjts med 20 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 fluktuerat under året men minskat i snitt jämfört med 2022 då priserna var ännu högre. Leverantör av el och värme är Skellefteå Kraft och avtalet är till stor del rörligt.

TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023		2022	
	mnkr	kr/m2	mnkr	kr/m2
Fastighetsel	22	65	20	61
Fjärrvärme	39	113	36	108
Sophantering	14	42	13	40
Vatten	20	60	18	54
Totalt	95	280	87	263

Fastighetsskatt och fastighetsavgifter

Ingen ny fastighetstaxering för hyreshus under 2023. Fastighetsavgiften för hyreslägenheter 2023 var 1589 kr/lgh (1519 kr/lgh). Nyproducerade hyresbostäder är skattebefriade de första 15 åren. I takt med att bolaget har tillfört nyproduktion och sålt av äldre fastigheter har kostnaden för fastighetsskatt minskat.

FASTIGHETSSKATT OCH FASTIGHETSAVGIFTER

	2023		2022	
	mnr	kr/m ²	mnr	kr/m ²
Hyreshus	4,5	18	6,1	18
Småhus	0,6	2	0,6	2
Totalt	5,1	20	6,7	20

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader uppgick under året till 113 mnr (88 mnr). Köpta tjänster för fastighetsskötsel är den enskilt största posten på 46 mnr (34 mnr). Där ingår kostnader för yttre fastighetsskötsel, snöröjning och sandning, kontroll av hissar och ventilation, städning och bevakningskostnader. Snöröjningskostnaderna ökade med 7 mnr jämfört med 2022 på grund av en snörik vinter. I övriga externa kostnader ingår även hyreskostnaden av moduler för 220 tillfälliga studentbostäder på Campus samt koncerninterna blockhyror från Skebos dotterbolag Frigg och Balder med 21 mnr. Den kostnaden fanns ej under 2022, därav den stora ökningen.

Personalkostnader

De totala personalkostnaderna uppgick till 56 mnr (49 mnr). Antalet anställda har ökat från 67 till 73 personer. Löneökningen landade på cirka 4,2 procent. Inköpsavdelningen har stärkts upp med två tjänster som också stöttar Skelleftebuss med upphandling. Fler anställda inom förvaltningen i och med att fastighetsbeståndet växer. Skebo sköter fastighetsförvaltning och administrativ förvaltning åt Skellefteå Industrihus. Detta faktureras regelbundet till självkostnadspris 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 procent (2,1 procent) på våra byggnader. 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 ingen nedskrivning eller återföring av tidigare nedskrivning.

AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

	2023		2022	
	mnr	kr/m ²	mnr	kr/m ²
Avskrivningar	-82	-237	78	-229
Nedskrivningar	-	-	-	-
Återförda nedskrivningar	-	-	-	-
Totalt	-82	-237	78	-229

Finansnetto

Skellefteå Kommun borgar för samtliga lån och tar ut en borgensavgift beräknat på lånat kapital. Borgensavgiften uppgår till 0,25 procent. Varje år görs en oberoende granskning av borgensavgiften för att säkerställa att den är marknadsmässig. Genomsnittlig ränta under året var 2,3 procent (1,1 procent). Räntekostnaderna för långfristiga lån var 19,0 mnr och räntetäkter för utlåning till dotterbolag var 11,7 mnr.

SKULDER OCH FINANSNETTO*

	2023		2022	
	mnr	kr/m ²	mnr	kr/m ²
Räntebärande skulder	805	2 333	564	1 654
Finansnetto	-7	- 20	3	-6

*Exklusive realisationsresultat

Kommentarer till balansräkningen

Fastigheter

Det bokförda värdet för fastigheterna uppgår per den 31 december 2023 till 2 938 mnr (2 705 mnr). I rubriken ingår byggnader, mark, markanläggningar samt pågående ny- och ombyggnationer och tillsammans utgör dessa poster 83 procent av balansomslutningen. Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet är beräknat till 4,1 mdkr (3,7 mdkr).

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

	2023		2022	
	mnr	kr/m ²	mnr	kr/m ²
Fastigheter	2 938	8 630	2 705	8 295
Räntebärande skulder	805	2 364	564	1 729

Lån och skuldsättning

Per den 31 december 2023 uppgick räntexponeringen, bestående av checkkredit, till 805 mnr (564 mnr). All upplåning sker via Skellefteå Stadshus interbank via koncernkontosystem och är säkerställda via kommunal borgen. Soliditeten är mycket god och belåningsgraden uppgår endast till 30 procent (23 procent).

BELÅNINGSGRAD

	2023	2022	2021	2020
Belåningsgrad fastigheter %	30 %	23 %	5 %	45 %

Definition: Fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheterna.



KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	86 865	90 692
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.:		
• Avskrivningar och nedskrivningar	81 879	77 880
• Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar	3 007	-9 486
• Förändring av avsättningar	2 289	-618
• Återförda nedskrivningar	-3 001	0
Erhållen ränta	12 035	500
Erlagd ränta	-19 030	-2 575
Erhållna utdelningar	2	16 002
Justering köpeskilling	-31	2 141
Betald inkomstskatt	119	-7 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	164 134	166 865
<i>Förändring i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-66 306	3 616
Förändring rörelseskulder	49 368	25 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147 196	195 986
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-315 357	-242 337
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	284	3 020
Förvärv av andelar i koncernföretag	-49 991	-17 364
Avyttring av andelar i koncernföretag	0	20 439
Omklassificering av långfristig fordran till kortfristig	0	0
Avyttring av övriga andelar	0	0
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-23 414	-412 908
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-388 478	-649 150
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Erhållna aktieägartillskott	0	0
Lämnade koncernbidrag	0	-13
Förändring långfristiga skulder		0
Nettoförändring koncernkonto	241 324	453 174
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	241 324	453 161
Årets kassaflöde	42	-3
Likvida medel vid årets början	10	13
Likvida medel vid årets slut	52	10
Beviljad koncernlimit	1 200 000	700 000

Belopp i tkr

FLERÅRSÖVERSIKT

Räkenskapssammandrag, mkr

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkning					
Hysesintäkter netto	486	429	406	472	455
Övriga intäkter ^{1,2}	12	20	15	15	37
Rep- och underhållskostnader	-60	-49	-49	-54	-48
Taxebundna fastighetskostnader	-95	-87	-84	-93	-96
Fastighetsskatt	-5	-7	-7	-7	-7
Övriga driftkostnader	-113	-88	-74	-61	-60
Personalkostnader	-56	-48	-43	-42	-44
Avskrivningar och nedskrivningar	-82	-78	-87	-19	-83
Övriga rörelsekostnader	-	-1	-140	-	-
Finansnetto	-7	16	885	-17	-22
Resultat efter finansiella poster	80	107	822	194	132
Balansräkning					
Fastigheter	2 938	2 705	2 536	2 964	2 918
Övriga anläggningstillgångar	111	450	39	14	6
Omsättningstillgångar	490	22	31	46	19
Summa tillgångar	3 539	3 177	2 606	3 024	2 943
Eget kapital	2 473	2 410	2 321	1 480	1 308
Avsättningar	88	80	76	101	81
Långfristiga skulder	805	564	118	1 331	1 429
Kortfristiga skulder	173	123	91	112	125
Summa eget kapital och skulder	3 539	3 177	2 606	3 024	2 943
Fastigheter					
Lägenheter, st	4 811	4 578	4 312	5 327	5 233
Lägenheter, yta kvm	274 687	264 129	252 761	322 333	317 455
Lokaler, st	201	198	201	223	226
Lokaler, yta kvm	70 360	71 774	72 755	78 961	78 460
Totalyta	345 047	335 903	325 516	401 294	395 915

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 beläper på företagets långfristiga skulder
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
9. Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital

FLERÅRSÖVERSIKT

NYCKELTAL FÖRVALTNING/ FINANSIERING

	2023	2022	2021	2020	2019
1. Vakansgrad, bostäder, %	0,5	0,2	0,75	1,2	0,9
2. Vakanta lägenheter, antal	23	55	27	51	35
3. Vakansgrad, lokaler, %	5,2	3,7	6,5	5,7	8,0
4. Hyresförändring i %	4,15	2,35	1,05	2,46	1,7
5. Genomsnittlig ränta, brutto, %	2,4	1,4	1,1	1,3	1,4
6. Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	42	482	11,5	6,9
7. Investeringar, mkr	365	274	229	65	108
8. Belåningsgrad, %	30	23	5	45	49
9. Soliditet, %	69,9	75,8	89,0	48,9	44,4
10. Medelantalet anställda	73	67	59	52	54
11. Sjukfrånvaro %	3,0	3,6	2,2	2,7	2,5

FLERÅRSÖVERSIKT KR/KVM

Belopp kr/kvm	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkning					
Hysesintäkter netto	1 427	1 316	1 116	1 184	1 145
Övriga intäkter ^{1,2}	35	60	42	38	93
Rep- och underhållskostnader	-175	-150	-135	-136	-121
Taxebundna fastighetskostnader	-279	-266	-230	-234	-241
Fastighetsskatt	-15	-20	-19	-17	-16
Övriga driftkostnader	-333	-271	-203	-153	-151
Personalkostnader	-165	-149	-117	-105	-110
Av- och nedskrivningar	-240	-239	-244	-49	-209
Övriga rörelsekostnader	0	-2	-385	-	-0
Finansnetto	-21	49	2 437	-43	-57
Resultat efter finansiella poster	234	327	2 262	486	332
Balansräkning kr/kvm					
Fastigheter	8 630	8 295	6 978	7 436	7 352
Övriga anläggningstillgångar	327	1 383	108	35	14
Omsättningstillgångar	1 437	66	86	116	47
Summa tillgångar	10 394	9 744	7 172	7 587	7 413
Eget kapital	7 265	7 390	6 386	3 713	3 295
Avsättningar	257	246	209	254	203
Långfristiga skulder	2 364	1 729	325	3 339	3 601
Kortfristiga skulder	508	379	251	280	315
Summa eget kapital och skulder	10 394	9 744	7 172	7 587	7 413

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 netto redovisas 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 11 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

	2023	2022
Bostäder	349 685	298 421
Outhyr	-2 825	-942
Underhållsrabatter	-1 954	-1 987
Övriga rabatter	-614	-633
	344 292	294 859

Lokaler	130 033	120 689
Outhyr	-2 009	-3 147
Övriga rabatter	0	0
	128 024	117 542

Garage och p-platser	15 207	12 991
Outhyr	-1 350	-1 312
Övriga rabatter	-356	-688
	13 501	10 991

Not 2 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2023	2022
Vatten	20 361	17 828
Sophantering	14 136	13 251
Fastighetsel	21 993	20 021
Uppvärmning	38 531	35 508
	95 021	86 608

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.

	2023	2022
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	210	185
Skatterådgivning	142	38
	352	223

Lekmannarevisorer

Revisionsuppdrag	84	48
	84	48

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	33	27
Män	40	40
	73	67

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 898	1 651
Övriga anställda	33 400	28 986
	35 298	30 637

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	328	387
Pensionskostnader för övriga anställda	2 458	1 924
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	12 447	10 665
	15 233	12 976

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	50 531	43 613
--	---------------	---------------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	44 %	56 %
Andel män i styrelsen	56 %	44 %
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

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	45,64 %	41,57 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	38,95 %	37,76 %

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Erhållna utdelningar	0	16 000
Resultat vid avyttringar	-31	2 141
	-31	18 141

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Erhållna utdelningar	2	2
Resultat vid avyttringar	0	0
	2	2

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	11 738	394
Övriga ränteintäkter	297	106
	12 035	500

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-19 028	-2 572
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-2	-3
	-19 030	-2 575

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	18 050	0
Lämnade koncernbidrag	-18 050	-13
	0	-13

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-11 322	-12 835
Justering avseende tidigare år	0	-150
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-4 912	-4 740
Totalt redovisad skatt	-16 234	-17 725

Avstämning av aktuell skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		79 839		106 747
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-16 447	20,6	-21 990
Ej avdragsgilla kostnader	0,98	-780	0,20	-211
Återförd reservering	-0,55	442	-0,11	119
Återlagda nedskrivningar	-0,77	618	-0,60	644
Årets nedskrivningar	0,00	0	0,00	0
Försäljning aktier i dotterbolag	0,01	-6	-0,41	441
Utdelning	0,00	0	-3,09	3 296
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på byggnader	2,55	-2 036	2,24	-2 393
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig investering på byggnad	-8,63	6 887	-6,87	7 335
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig försäljning av fastigheter	0,00	0	0,07	-76
Redovisad aktuell skatt	14,18	-11 322	12,02	-12 835

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 533 877	3 399 035
Inköp	1 987	24 469
Försäljningar/utrangeringar	-7 179	-14 801
Omklassificeringar	327 462	125 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 856 147	3 533 877

Ingående avskrivningar	-1 127 504	-1 059 505
Försäljningar/utrangeringar	3 606	6 298
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-76 873	-74 297
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 200 771	-1 127 504

Ingående uppskrivningar	122 505	122 505
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	122 505	122 505

Ingående nedskrivningar	-119 751	-119 751
Försäljningar/utrangeringar	3 593	0
Återförda nedskrivningar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-116 158	-119 751

Utgående redovisat värde	2 661 723	2 409 127
---------------------------------	------------------	------------------

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	2 661 723	2 409 127
Verkligt värde	4 295 257	3 741 797

Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen med avkastningsvärden som indikerar ett marknadsvärde. Kassaflödesteorin används vid marknadsvärderingen. Modellen bygger på varje fastighets kassaflöde och använder utgående hyror och beräknat hyresbortfall, normaliserade drift- och underhållskostnader samt verklig fastighetsskatt.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 110	35 435
Inköp	5 154	1 296
Försäljningar/utrangeringar	-1 567	-503
Omklassificeringar	0	3 882
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 697	40 110
Ingående avskrivningar	-15 860	-12 840
Försäljningar/utrangeringar	1 257	563
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-5 006	-3 583
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 609	-15 860
Ingående nedskrivningar	-12 500	-12 500
Årets nedskrivningar	0	0
Summa nedskrivningar	-12 500	-12 500
Utgående redovisat värde	11 588	11 750

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	295 775	193 528
Under året nedlagda kostnader	308 216	231 303
Under året genomförda omfördelningar	-327 462	-129 056
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	276 529	295 775
Utgående redovisat värde	276 529	295 775

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2023-12-13	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 762	27 658
Inköp	49 991	17 388
Årets försäljningar	0	-20 284
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 753	24 762
Utgående redovisat värde	74 753	24 762

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 Frigg 5 AB	100 %	100 %	1 000	17 363
Skelleftebostäder Balder II AB	100 %	100 %	250	30
Skelleftebostäder Anderstorpsgården AB	100 %	100 %	250	49 961
Butiken I i Skellefteå AB	100 %	100 %	500	7 324
				74 753
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Skelleftebostäder Parkering AB	556966-5648	Skellefteå	1 284	385
Skellefteå Holding Kapella AB	559340-4154	Skellefteå	57	29
Skelleftebostäder Frigg 5 AB	559149-8711	Skellefteå	14 265	14 131
Skelleftebostäder Balder II AB	559252-2089	Skellefteå	419	-2 625
A-torpsgården i Skellefteå AB	559454-7100	Skellefteå	18	-7
Butiken I i Skellefteå AB	559276-8121	Skellefteå	6 217	117

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	412 902	0
Tiillkommande fordringar	23 355	412 902
Omklassificering till kortfristig fordran	-412 902	0
Aktieägartillskott	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 355	412 902
Utgående redovisat värde	23 355	412 902

Not 18 Andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 096	1 096
Inköp	0	0
Aktieägartillskott	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 096	1 096
Utgående redovisat värde	1 096	1 096

Not 19 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Byggrätt Norr AB	43	43	215	1 096
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Byggrätt Norr AB	559207-4859	Skellefteå	2 481	-9

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 21 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	351	345
Tillkommande fordringar	59	6
Avgående fordringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	410	351
Utgående redovisat värde	410	351

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	69	1 943
Förutbetalda försäkringspremier	2 642	1 930
Förutbetalda drift- och underhållskostnader	0	512
Förutbetalda kostnader kabel-tv	789	546
Programlicenser	630	
Övriga förutbetalda kostnader	37	1 179
Upplupen intäkt	178	500
	4 345	6 610

Not 23 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
Balanserad vinst	2 261 447	2 169 174
Erhållet aktieägartillskott	0	0
Årets vinst	63 607	89 022
	2 325 054	2 258 196
Disponeras så att i ny räkning överföres	2 325 054	2 258 196

Not 25 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	77 184	79 790
Årets försäljningar	0	0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-3 251	-2 606
Belopp vid årets utgång	73 933	77 184

Not 26 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Avsättningar enligt tryggandelagen, KPA pensioner	155	110
	155	110

Not 27 Uppskjutet skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	82 967	78 055
Belopp vid årets utgång	82 967	78 055

Not 28 Övriga avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning för bortforsling av moduler	4 244	2 000
Belopp vid årets utgång	4 244	2 000

Not 29 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernkontos förfallostruktur (kapitalbindningen)		
Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen	18 %	22 %
Förfallotidpunkt 1-5 från balansdagen	70 %	78 %
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	12 %	0 %
	100 %	100 %

Skebo har en outnyttjad kreditlimit på 395 mnkr (136 mnkr)

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	3 803	3 534
Upplupna sociala avgifter	1 195	1 110
Förutbetalda hyresintäkter	26 242	24 566
Övriga uppplupna kostnader	3 574	1 997
	34 814	31 207

Not 31 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastigo garantibelopp	687	600
	687	600

Skellefteå 2024-02-29

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

Fredrik Lundgren
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 räkenskapsåret 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skelleftebostäder AB enligt god revisorsred 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. 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.

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 på fel.

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Skelleftebostäder AB för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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:

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

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

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

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 15–20 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och 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.

Skellefteå 2024-
Ernst & Young AB

Fredrik Lundgren
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														
001	Oden 9	1956	32 080 443	31 530 443	-15 497 416	16 033 027	550 000	16 583 027	32 513	26	12	1 656	2 151	3 807
002	Heimdall 14	1961	17 297 535	17 111 535	-3 945 411	13 166 124	186 000	13 352 124	31 365	45	2	2 596	126	2 722
004	Fältskären 1	1973	28 637 980	28 512 980	-13 172 051	15 340 929	125 000	15 465 929	59 652	78	0	5 341	0	5 341
005	Läkaren 2	1967	10 244 849	10 133 139	-3 105 536	7 027 603	111 710	7 139 313	23 800	33	0	2 240	0	2 240
006	Läkaren 1	1961	41 379 694	41 109 694	-14 189 223	26 920 471	270 000	27 190 471	64 191	104	5	5 808	318	6 126
007	Hägglund 25	1950	22 302 685	22 258 685	-7 758 119	14 500 566	44 000	14 544 566	30 301	45	3	2 615	205	2 820
008	Musseronen 3	1952	30 863 864	30 745 849	-10 434 079	20 311 770	118 015	20 429 785	46 028	60	2	4 440	136	4 576
009,010	Embla 24, Ask 42	1989	16 714 362	16 584 362	-8 263 650	8 320 712	130 000	8 450 712	22 302	24	0	1 844	0	1 844
011	Uranus 9	1991	6 414 630	6 006 630	-2 891 058	3 115 572	408 000	3 523 572	8 779	12	0	838	0	838
012	Oden 9, "Odenskrapan"	2016	90 006 293	90 006 293	-10 907 718	79 098 575	-	79 098 575	66 783	43	0	2 938	0	2 938
013	Heimdall 14, Hofgränd	2016	83 193 766	79 673 766	-10 230 827	69 442 939	3 520 000	72 962 939	59 727	31	1	2 444	142	2 586
101	Bygget 1	1993	154 419 787	150 843 177	-65 363 135	85 480 042	3 576 610	89 056 652	162 650	174	3	11 867	245	12 112
102	Eriksbo 2	1995	239 839 030	231 428 620	-106 118 959	125 309 661	8 410 410	133 720 071	198 600	191	17	11 712	5 661	17 373
103	Bygget 3	2011	15 924 496	15 113 571	-3 625 043	11 488 528	810 925	12 299 453	-	12	1	429	312	741
106	Grottan 1	2017	17 587 168	16 516 738	-3 022 260	13 494 478	1 070 430	14 564 908	-	6	1	234	224	458
107	Fältspaten 3	2017	19 362 548	17 242 320	-3 170 579	14 071 741	2 120 228	16 191 969	-	-	1	-	558	558
111	Lövsångaren 7	1994-98	24 339 960	23 478 660	-9 928 636	13 550 024	861 300	14 411 324	25 945	34	2	2 094	200	2 294
112	Stegen 2, Stegen 3	1993, 2008	13 683 050	13 234 130	-5 659 694	7 574 436	448 920	8 023 356	-	7	4	264	398	662
113	Dammluckan 22, Hjulet 1	1991	11 016 666	10 766 666	-5 248 923	5 517 743	250 000	5 767 743	11 913	16	0	1 271	0	1 271
116	Orkestern 7	2023	167 509 867	167 509 867	-1 339 445	166 170 422	-	166 170 422	45 800	114	0	5 119	0	5 119
117	Orkestern 7	1970, 1990	71 490 194	70 601 514	-31 771 114	38 830 400	888 680	39 719 080	-	86	10	4 493	5 182	9 675
119	Björkebo 2	1991	20 240 481	19 240 481	-8 508 461	10 732 020	1 000 000	11 732 020	16 528	20	0	1 704	0	1 704
121	Fiolen 2	1979	923 800	896 800	-431 731	465 069	27 000	492 069	-	6	0	290	0	290
122	Nyckelpigan 2	2013	72 920 980	71 420 980	-16 963 770	54 457 210	1 500 000	55 957 210	0	60	1	1 926	2 774	4 700
123	Rödhamnen 1	1988	8 307 333	7 665 133	-3 676 816	3 988 317	642 200	4 630 517	13 524	16	0	1 348	0	1 348
124	Fiolen 14	1990	5 902 887	5 282 887	-2 032 072	3 250 815	620 000	3 870 815	5 505	6	0	642	0	642
125	Strängen 1	1992	6 078 693	5 678 693	-2 190 978	3 487 715	400 000	3 887 715	10 548	8	0	856	0	856
126	Duvan 12	1991	24 081 869	23 394 189	-11 076 546	12 317 643	687 680	13 005 323	24 927	73	0	1 745	0	1 745
127	Advokaten 6	1995	64 694 285	63 289 785	-26 658 574	36 631 211	1 404 500	38 035 711	-	70	1	2 735	1 447	4 182
129	Släden 5	2010	15 862 089	15 048 637	-3 813 925	11 234 712	813 452	12 048 164	4 985	15	1	562	395	957
151	Flundran 11	1971	13 228 325	7 100 000	-2 724 790	4 375 210	6 128 325	10 503 535	6 832	6	-	563	-	563
152	Meden 1		6 176 897				6 176 897	6 176 897		-	-	-	-	-
153	Nipan 17, etapp 4		2 165 292				2 165 292	2 165 292		-	-	-	-	-
155	Rödhamnen 5	2014	27 555 708	26 541 708	-5 021 700	21 520 008	1 014 000	22 534 008	-	14	1	558	357	915

Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde- minskning t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
156	Rödhamnen 6	2016	19 064 456	17 345 591	-3 575 001	13 770 590	1 718 865	15 489 455	-	7	1	259	282	541
157	Nipan 17, "Nipan etapp 1"	2018	63 374 440	60 874 440	-6 675 468	54 198 972	2 500 000	56 698 972	51 000	52	-	1 835	-	1 835
158	Nipan 17, "Nipan etapp 2"	2022	99 912 950	87 153 268	-1 838 692	85 314 576	12 759 682	98 074 258	74 200	74	-	2 658	-	2 658
159	Nipan 17, "Nipan etapp 3"		19 342 513				19 342 513	19 342 513	3 731					
160	Brahe 28	1978	17 920 155	17 685 155	-6 241 417	11 443 738	235 000	11 678 738	29 355	45	2	2 404	149	2 553
163	Kaplanen 2	1970	7 864 160	7 791 160	-1 823 644	5 967 516	73 000	6 040 516	10 511	24	1	1 094	45	1 139
164	Göta 1, 2, 12, Skandia 1	1970	9 204 100	8 626 651	-3 512 707	5 113 944	577 449	5 691 393	21 564	24	2	1 869	109	1 978
166	Göta 8	1989	4 488 532	4 255 257	-2 166 041	2 089 216	233 275	2 322 491	5 478	4	0	484	0	484
167	Björnen 19	1962	2 475 549	1 979 459	-745 808	1 233 651	496 090	1 729 741	9 655	12	1	893	40	933
168	Björnen 19	1959	11 740 696	11 204 716	-2 301 086	8 903 630	535 980	9 439 610	10 646	11	1	963	91	1 054
169	Uttern 5	1964	3 624 037	3 140 687	-971 557	2 169 130	483 350	2 652 480	6 482	11	0	616	0	616
170	Tor 3	1981	102 937 867	101 937 867	-28 385 339	73 552 528	1 000 000	74 552 528	37 600	88	2	4 169	1 778	5 947
172	Tärnan 18	1966	3 132 537	3 096 537	-1 398 450	1 698 087	36 000	1 734 087	8 922	16	1	907	60	967
173	Brunnsgården 9	1957	2 056 907	2 037 907	-802 407	1 235 500	19 000	1 254 500	7 203	9	1	697	122	819
174	Dammluckan 24	1994	7 303 770	7 180 690	-2 815 134	4 365 556	123 080	4 488 636	-	10	2	452	264	716
175	Strömsör 2	1940	2 764 484	2 638 724	-1 533 807	1 104 917	125 760	1 230 677	4 876	4	0	498	0	498
176	Höken 8	1985	91 981 754	89 719 754	-32 747 014	56 972 740	2 262 000	59 234 740	81 514	66	2	3 920	2 046	5 966
177	Mjölaren 3	1986	44 108 600	42 925 350	-17 460 929	25 464 421	1 183 250	26 647 671	-	54	1	2 550	1 483	4 033
178	Måsen 20	1987	80 694 252	79 112 037	-31 880 112	47 231 925	1 582 215	48 814 140	77 171	68	3	4 758	610	5 368
179	Heimdall 14, vårdcentral o trähuskvarteret	1960	54 968 807	49 413 544	-10 463 780	38 949 764	5 555 263	44 505 027	18 800	22	11	1 676	3 801	5 477
180	Tor 3	1986	48 667 187	45 502 977	-18 045 520	27 457 457	3 164 210	30 621 667	67 340	73	1	5 259	95	5 354
181	Svalan 5 (Strömsör)	2020	186 464 130	178 424 396	-11 546 078	166 878 318	8 039 734	174 918 052	158 800	118	-	6 175	0	6 175
182	Orren 18	1970,1991	17 909 266	17 041 629	-8 078 511	8 963 118	867 637	9 830 755	18 320	39	0	1 427	0	1 427
183	Pantern 10	1993	81 911 941	80 317 841	-27 847 803	52 470 038	1 594 100	54 064 138	56 851	65	1	3 441	118	3 559
184	Lärkan 11	1991	100 896 160	89 288 650	-31 920 381	57 368 269	11 607 510	68 975 779	102 213	96	6	6 861	685	7 545
188	Junibacken 66	1988	581 594	527 252	-276 175	251 077	54 342	305 419	1 475	1	0	101	0	101
196	Heimdall 12	1965	25 197 770	23 997 770	-6 829 167	17 168 603	1 200 000	18 368 603	23 964	21	1	1 302	232	1 534
BERGSBYN														
230	Guldakern 16, Klintakern 1	1991	17 529 363	16 042 963	-9 116 893	6 926 070	1 486 400	8 412 470	23 454	32	0	2 632	0	2 632
240	Barnhemmet 10	2013	25 773 699	24 973 699	-6 274 780	18 698 919	800 000	19 498 919	-	12	1	469	336	805
URSVIKEN														
21	Pumpen 1	1993	11 077 233	10 927 233	-5 166 678	5 760 555	150 000	5 910 555	-	1	1	49	771	820
22	Tullaren 7	1995	5 906 770	5 695 370	-2 609 033	3 086 337	211 400	3 297 737	2 422	4	1	239	237	476
23	Kolvstängan 2	2007	7 732 343	7 202 124	-2 366 837	4 835 287	530 219	5 365 506	-	6	1	188	129	317
24	Ventilen 2, Cylindern 3, Kamratskapet 3	1991	32 031 016	31 403 176	-15 742 166	15 661 010	627 840	16 288 850	17 137	40	0	2 938	0	2 938

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
25	Kumminet 1	2006	7 679 239	7 433 538	-2 494 628	4 938 910	245 701	5 184 611	-	5	1	156	153	309
26	Pepparn 6	1993	4 360 370	4 087 495	-1 952 769	2 134 726	272 875	2 407 601	-	4	1	116	225	341
27	Trivseln 14	1982,86,89	62 536 507	61 857 382	-20 901 959	40 955 423	679 125	41 634 548	21 232	85	1	5 691	1 047	6 738
28	Tullaren 13	1960, 1982	14 434 507	14 350 757	-5 545 063	8 805 694	83 750	8 889 444	11 195	28	1	2 114	150	2 264
29	Stuvaren 11	1990	4 997 805	4 731 805	-2 266 178	2 465 627	266 000	2 731 627	6 520	12	0	1 120	0	1 120
SKELLEFTEHAMN														
41	Roddaren 3	1987	11 926 560	11 431 520	-5 028 511	6 403 009	495 040	6 898 049	7 863	21	0	1 845	0	1 845
42	Sveaborg 8	1973	16 113 256	15 969 360	-6 535 099	9 434 261	143 896	9 578 157	20 834	81	0	5 220	0	5 220
43	Kajutan 2	1965	0	0	0	0	-	-	3 527	16	1	935	56	991
44	Flamugnen 11	1978, 2019	49 551 453	48 551 453	-13 497 395	35 054 058	1 000 000	36 054 058	-	50	4	2 012	2 106	4 118
45	Krossen 4	1977	18 572 953	17 855 253	-7 369 052	10 486 201	717 700	11 203 901	15 020	57	4	3 327	675	4 002
46	Riggen 4	2010	13 804 680	13 402 443	-3 943 836	9 458 607	402 237	9 860 844	-	12	1	385	288	673
KÅGE														
310	Storkåge 29:1	2022	111 267 663	111 157 663	-2 174 718	108 982 945	110 000	109 092 945	32 139	70	0	3 515	0	3 515
311	Storkåge 29:1	1960	898 441	864 441	-392 610	471 831	34 000	505 831	909	4	0	244	0	244
312	Storkåge 4:83	1984	78 361 783	76 971 583	-24 104 561	52 867 022	1 390 200	54 257 222	-	59	5	2 441	3 642	6 083
320	Storkåge 4:14	1974	3 868 619	3 773 619	-1 756 839	2 016 780	95 000	2 111 780	7 222	28	0	1 718	0	1 718
322	Storkåge 14:19	1991	85 654 931	82 875 131	-40 676 153	42 198 978	2 779 800	44 978 778	44 807	109	4	7 590	41	7 631
325	Storkåge 74:1	2015	31 104 395	30 046 475	-5 469 959	24 576 516	1 057 920	25 634 436	-	12	1	432	365	797
330	Storkåge 96:4	1965	3 383 577	3 366 577	-802 504	2 564 073	17 000	2 581 073	1 767	7	1	442	69	511
BOLIDEN														
430	Bjurliden 1:473	1967	5 033 734	4 891 734	-3 446 874	1 444 860	142 000	1 586 860	2 718	28	1	1 798	42	1 840
440	Bjurliden 1:473	1971	5 306 754	5 185 754	-3 581 114	1 604 640	121 000	1 725 640	3 861	36	0	2 544	0	2 544
451	Bjurliden 1:490, 1:491	1930,60,70	12 336 833	11 840 833	-6 502 949	5 337 884	496 000	5 833 884	3 185	44	0	3 204	0	3 204
452	Bjurliden 1:486	1930,61,87	1 904 467	1 823 767	-1 054 944	768 823	80 700	849 523	780	8	0	448	0	448
453	Bjurliden 1:521	1989	5 892 982	5 387 482	-3 336 505	2 050 977	505 500	2 556 477	1 968	20	0	1 296	0	1 296
460	Bjurliden 1:487	1972	10 480 951	10 308 951	-5 965 689	4 343 262	172 000	4 515 262	5 488	50	1	3 586	56	3 642
470	Bjurliden 1:488	1960	5 871 630	5 819 630	-3 119 102	2 700 528	52 000	2 752 528	2 019	26	0	1 701	0	1 701
479	Bjurliden 1:568	1991	4 362 987	4 034 027	-2 589 224	1 444 803	328 960	1 773 763	1 921	12	0	948	0	948
480	Bjurliden 1:568	1965	921 126	898 126	-465 738	432 388	23 000	455 388	339	4	0	238	0	238
481	Bjurliden 1:418	1938	1 464 248	1 425 248	-663 484	761 764	39 000	800 764	377	6	0	282	0	282
485	Bjurliden 1:473	1982	58 257 606	57 336 156	-23 990 255	33 345 901	921 450	34 267 351	-	56	6	2 541	3 557	6 098
BUREÅ														
510	Bureå 1:15	1973	9 317 682	9 116 682	-3 731 668	5 385 014	201 000	5 586 014	12 170	60	0	3 560	0	3 560
511	Bureå 29:2	1967	3 023 791	2 928 791	-1 996 174	932 617	95 000	1 027 617	2 342	12	0	709	0	709
512	Bureå 29:3	1965	962 135	950 135	-451 620	498 515	12 000	510 515	2 140	12	1	636	47	683
513	Bureå 66:10, Älvsborg 1:1	1990	22 375 686	21 661 615	-11 198 100	10 463 515	714 071	11 177 586	10 037	36	0	2 439	0	2 439

SKEBO 2023

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
520	Bureå 7:88	1978	21 786 373	21 198 373	-8 553 044	12 645 329	588 000	13 233 329	19 605	71	0	5 491	0	5 491
530	Bureå 33:1	1960	1 990 173	1 952 173	-629 795	1 322 378	38 000	1 360 378	1 466	8	0	432	0	432
540	Bureå 40:1	1987	16 662 265	16 163 536	-7 886 141	8 277 395	498 729	8 776 124	5 407	23	1	1 226	68	1 294
541	Bureå 29:3	1986	16 616 226	16 018 251	-7 857 877	8 160 374	597 975	8 758 349	8 134	20	3	1 019	861	1 880
542	Bureå 40:1	1994	6 513 239	6 282 379	-3 022 310	3 260 069	230 860	3 490 929	-	12	1	388	272	660
543	Bureå 40:1	1996	34 154 493	33 154 493	-14 636 941	18 517 552	1 000 000	19 517 552	-	33	2	901	2 795	3 696
560	Bureå 40:1	1972	127 246	122 246	-107 499	14 747	5 000	19 747	2 780	10	0	445	0	445
BYSKE														
620	Byske 84:7	1963	7 625 957	7 569 957	-3 157 898	4 412 059	56 000	4 468 059	4 754	28	6	1 404	227	1 631
621	Byske 81:10	1996	79 934 861	79 020 861	-34 372 952	44 647 909	914 000	45 561 909	-	54	6	1 502	4 789	6 291
630	Byske 86:1, 86:2	1966	7 000 187	6 927 187	-2 536 657	4 390 530	73 000	4 463 530	5 167	30	0	1 664	0	1 664
631	Byske 8:34	1992	67 406 465	65 715 785	-31 495 803	34 219 982	1 690 680	35 910 662	23 116	96	0	5 946	0	5 946
640	Byske 56:5	1973	6 695 322	6 602 322	-2 140 509	4 461 813	93 000	4 554 813	6 004	28	0	1 716	0	1 716
670	Byske 85:3, 85:4	1970	4 350 461	4 311 461	-1 016 959	3 294 502	39 000	3 333 502	3 243	16	0	1 028	0	1 028
682	Byske 90:2	1987	6 637 956	6 396 156	-2 212 248	4 183 908	241 800	4 425 708	3 349	12	0	926	0	926
687	Byske 29:1	1987	9 362 684	8 980 484	-3 360 330	5 620 154	382 200	6 002 354	5 364	18	0	1 439	0	1 439
JÖRN														
731	Mossaroträsk 35:6	1987	18 560 019	17 560 019	-5 349 668	12 210 351	1 000 000	13 210 351	-	0	9	0	3 159	3 159
BURTRÄSK														
810	Burträsk Gammelbyn 98:9	1968	1 568 259	1 538 259	-896 855	641 404	30 000	671 404	1 230	14	0	568	0	568
811	Burträsk Gammelbyn 88:11	1960	945 977	909 977	-603 299	306 678	36 000	342 678	929	7	0	461	0	461
812	Burträsk Gammelbyn 78:8	1953	834 522	800 522	-533 581	266 941	34 000	300 941	443	4	0	240	0	240
813	Burträsk Gammelbyn 88:11	1983	6 287 012	5 978 612	-2 567 244	3 411 368	308 400	3 719 768	2 747	20	0	1 281	0	1 281
814	Burträsk Gammelbyn 14:19	1984	5 492 074	5 210 554	-2 299 874	2 910 680	281 520	3 192 200	2 404	18	0	1 100	0	1 100
815	Burträsk Gammelbyn 88:11	1987	3 971 492	3 768 432	-1 897 482	1 870 950	203 060	2 074 010	1 867	6	2	429	295	724
816	Burträsk Gammelbyn 86:14	1986	4 703 391	4 450 176	-2 223 909	2 226 267	253 215	2 479 482	2 227	12	0	887	0	887
817	Burträsk Gammelbyn 88:11	1993	1 540 901	1 310 901	-930 061	380 840	230 000	610 840	919	4	1	244	151	395
818	Burträsk Gammelbyn 88:11	1991	50 077 683	48 958 798	-25 833 803	23 124 995	1 118 885	24 243 880	13 012	60	2	3 968	680	4 648
819	Burträsk Gammelbyn 79:11	1990	7 549 896	7 210 756	-3 925 489	3 285 267	339 140	3 624 407	3 209	16	0	1 110	0	1 110
820	Burträsk Gammelbyn 20:28	1980	11 682 682	11 404 682	-3 527 130	7 877 552	278 000	8 155 552	3 910	26	0	1 410	0	1 410
821	Burträsk Gammelbyn 20:28	1994	3 376 739	3 136 109	-1 484 799	1 651 310	240 630	1 891 940	-	6	1	268	101	369
822	Burträsk Gammelbyn 20:28	1994	109 517 996	103 420 996	-39 787 674	63 633 322	6 097 000	69 730 322	-	116	10	5 539	6 641	12 179
830	Burträsk Gammelbyn 78:9	1973	160 027	158 027	-148 008	10 019	2 000	12 019	484	2	0	98	0	98
832	Burträsk Gammelbyn 20:28	1973	1 627 746	1 617 746	-298 344	1 319 402	10 000	1 329 402	1 019	6	0	330	0	330
LÖVÅNGER														
910	Lövångers Prästbord 1:5	1970	2 872 899	2 847 899	-989 558	1 858 341	25 000	1 883 341	1 305	10	0	716	0	716
920	Lövångers Prästbord 9:37	1972	5 183 527	5 115 527	-1 946 002	3 169 525	68 000	3 237 525	2 685	24	0	1 446	0	1 446

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
930	Lövångers Gammelbyn 2:97	1975	7 550 562	7 393 562	-4 251 712	3 141 850	157 000	3 298 850	4 816	41	0	2 216	0	2 216
931	Lövångers Gammelbyn 2:97	1988	7 612 383	7 189 583	-4 330 695	2 858 888	422 800	3 281 688	2 846	16	0	1 204	0	1 204
950	Lövångers Prästbord I:43	1994	8 129 015	7 891 015	-4 193 531	3 697 484	238 000	3 935 484	-	12	1	388	281	669
951	Lövångers Prästbord I:43	1993	55 807 356	55 619 176	-30 543 129	25 076 047	188 180	25 264 227	-	60	7	1 751	2 875	4 626
952	Lövångers Prästbord I:43	1965	261 500	261 500	-64 783	196 717	0	196 717	660	7	0	379	0	379
HEMAVAN														
999	Storuman Björkfors I:549, I:553	1976	1 200 254	900 254	-251 034	649 220	300 000	949 220	1 964	0	0	0	0	0
SUMMA			3 862 493 715	3 702 835 978	-1 200 770 555	2 502 065 423	159 657 737	2 661 723 160	2 263 327	4 560	198	263 744	70 027	333 771
FASTIGHETER SOM ÄGS AV SKEBOS DOTTERBOLAG														
003	Frigg 5	2022	397 322 495	379 567 795	-7 409 086	372 158 709	17 754 700	389 913 409		198	3	8 906	333	9 239
016	Balder II	2023	88043327	81 577 352	-3 718 454	77 858 898	6 465 975	84 324 873		53	-	2 037	-	2 037
SUMMA										4 811	201	274 687	70 360	345 047

2023-12-15 förvärvade Skebo samtliga aktier i A-torpsgården i Skellefteå AB som är ägare av fastigheterna Anderstorpsgården 4 och 5.



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