

Årsredovisning 2021



Salabostäder
- ett tryggt val



Innehåll

Vd har ordet	4
IMD för minskad vattenförbrukning	6
Vi ska synas i våra områden	9
Ny hyressättning för rättvis hyra	11
Resan fortsätter	14
Styrelsen	16
Förvaltningsberättelse	20
Vision och mål	22
Resultat och ställning	24
Marknad	27
Fastigheter, investeringar och finansiering	30
Organisation	35
Miljö	36
Vinstdisposition	38
Resultaträkning	40
Balansräkning	41
Balansräkning	42
Kassaflödesanalys	43
Noter	44
Underskrifter	64
Revisionsberättelse	65
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar	68
Lekmannarevisorernas granskningsrapport	71
Fastighetsinnehav	72
Fastighetsinnehav fördelat på antal, yta och storlek	74



Vd har ordet

Fokus på digital plattform

Efter mindre justeringar för att corona-anpassa verksamheten har servicen varit god och ekonomin fortsatt stark. Renoveringen har fortlöpt och en ny digital plattform har införts för att erbjuda fler självservicejänster.

Pandemin har fortsatt och förändrat förutsättningarna för verksamheter även detta år. För bolagets del har dock året fortsatt med de mindre justeringar av verksamheten som vi gjorde tidigare under pandemin. Det innebär att våra verksamheter kunnat fortsätta arbeta med mindre förändringar och våra kunder har fått en något lägre men ändå god service.

Bolagets ekonomi är fortsatt stark. Vår strävan efter hållbarhet på alla plan fortsätter och ger resultat i både ekonomiska mått och miljöpåverkan. De ekonomiska målen blir dock allt svårare att nå på grund av de stora insatser vi gör med stamrenoveringar.

När det gäller ekonomin som till stor del styrs av våra hyresintäkter så har vi under slutet av året förhandlat om hyrorna med Hyresgästföreningen och infört ett mer rättvist sätt att fördela hyrorna mellan våra lägenheter och områden. Det är systematiserad hyressättning som bygger på standard i område och lägenhet. I och med införandet förhandlades hyrorna på en låg men hanterbar nivå för alla parter och en snabb överenskommelse kunde göras.

Arbetet med att stamrenovera våra äldre hus fortsätter oförtrutet. Ett 80-tal lägenheter per år är vad vi klarat av de senaste åren. Diskussioner om fortsatt finansiering av stamreoveringar är ett prioriterat arbete för ledningen och styrelsen. Lånefinansiering ser inte ut att vara ett alternativ då kommunkoncernen som helhet har både stora behov av lån och begränsningar i låneutrymme. Fastighetsförsäljning är över tid inte heller hållbart med tanke på hur stort våra finansieringsbehov är.

Under året har arbetet med digitalisering varit i fokus. Vi har byggt en helt ny plattform för att kunna nå våra hyresgäster digitalt och erbjuda dem tjänster som underlättar boendet på fler plan. Arbetet fortsätter med införandet av nya tjänster som underlättar för våra hyresgäster och ger dem en bättre kontroll på sitt boende.

Till hyresgäster, personal, styrelse och ägare skickar jag ett tack för gott samarbete och för att vi tillsammans lagt ytterligare ett bra år

bakom oss!



Bernard Niglis, vd, Salabostäder

IMD för minskad vattenförbrukning

IMD betyder att du som hyresgäst själv ska ha möjlighet att styra din förbrukning av varmvatten och därmed ha möjlighet att spara både på energi och pengar.

IMD, Individuell mätning och debitering av varmvatten, infördes av regeringen den 1 juli 2021 efter ett beslut taget av EU. Målet var att minska energiförbrukningen genom att införa krav för energi-effektivisering.

IMD infördes endast för fastighetsbestånd med flerbostadshus som är nyproducerade eller nyrenoverade efter halvårsskiftet. Det innebär att endast en bråkdel av Salabostäders hyresgäster berördes av IMD.

Kravet innebär att kostnaden för varmvatten skulle debiteras som en enskild post på hyresavin och separeras från varmhyran. Samtidigt har Salabostäder, i samråd med Hyresgästföreningen, sänkt grundhyran till en lägre nivå.

Ur Salabostäders perspektiv skulle det mest optimala vara att den ekonomiska kalkylen går plus minus noll för hyresgästen. Sänkning på hyresgästens hyra skulle i det läget motsvara kostnaden för hyresgästens varmvatten förutsatt att förbrukningen fortsatt är densamma.

Upp till hyresgästen

Fördelarna med IMD bör främst ses ur ett hållbarhetsperspektiv med förhoppningen om att den totala varmvattenförbrukningen minskar. Det blir också en rättvisefråga för hyresgästen som nu endast ska betala för sin egen användning. De kan då styra sin egen varmvattenförbrukning, ha möjlighet att minska kostnaden och även ha inflytande över sin egen miljöpåverkan.



Avgörande för vilken effekt som IMD kan åstadkomma ligger mycket i hyresgästernas inställning till införandet. Majoriteten behöver förstå syftet och vara villiga att ändra sitt beteende för att IMD ska göra skillnad.

För att hjälpa till med minskad förbrukning passar Salabostäder på att installera snålspolande toaletter och vattenkranar i lägenheterna som genomgår en ROT-renovering.

Spåra läckage

Sala-Heby Energi sköter drift och avläsning av systemet. De har lång erfarenhet av mätteknik och genomför regelbundet kalibrering för att ge korrekta värden.

Mätare finns monterade i varje lägenhet och förbrukningen debiteras individuellt tillsammans med hyresavin.

I samband med ROT-renoveringarna byts vattensystemet ut och kompletteras med en elektronisk givare i varje lägenhet. Denna läses av automatiskt månadsvis och ligger till grund för faktureringen och gör att hyresgästen kan se hur mycket varmvatten och kallvatten som används.

Varje hushåll får också möjlighet att se om vattenförbrukningen ökar orimligt mycket mot användandet, vilket kan tyda på tekniska brister som exempelvis läckande toalettstolar eller droppande kranar. Förhoppningen är att omfattningen av vattenskador minskar på sikt och att reparations- och försäkringskostnaderna då går ner.

Fördelar med Individuell mätning och debitering

- Minskad vattenförbrukning sparar på grundvattnet.
- Ökad medvetenhet om sin egen vattenförbrukning hos hyresgästerna.
- Samhällsekonomisk nytta med minskad energiförbrukning för uppvärmning av vatten.
- Rättvisetänk där hyresgästen betalar för sin egen förbrukning och har möjlighet att påverka sin egen boendekostnad.
- Bättre spårbarhet på onormalt stor vattenförbrukning som i sin tur kan visa på problem med läckage eller droppande kranar.
- Möjlighet för hyresgästen att minska sin klimatpåverkan.

Vi ska synas i våra områden

Under sommaren 2021 kunde Salabostäders hyresgäster möta personalen i ett tält direkt på området där de bor. Genom att flytta ut kontoret till kunderna skapades en spontan och öppen dialog.

Linda Svedlund, bosocial samordnare på Salabostäder, kom på idén med att flytta ut kontoret till gräsmattorna utanför hyresgästernas egna hem.

– Jag kände att det fanns ett behov av att synas ute i våra områden och att det skulle vara kul att träffa våra kunder på ett annorlunda sätt. Resultatet blev förutsättningslösa och direkta möten på hyresgästernas hemmaplan. Vi kunde svara på frågor om olika problemområden direkt på plats. Vi diskuterade saker som sopsortering, olika projekt, trygghet och utemiljön. Vi kunde även lämna ut information och berätta om vad som var på gång. Hyresgästerna kunde bjuda in oss i lägenheten om de ville visa något som behövde åtgärdas eller som de funderade över.

Det var under sommaren som kontoret flyttades runt i ett tält omringat av flaggor med Salabostäders logotyp.



– Flera av personalen som sitter på kontoret hängde med ut och det var väldigt uppskattat. Samtidigt blev det en typ av marknadsföring där vi kunde visa upp och lyfta vårt varumärke.

Kampanjen fortsatte även i vintras men då i samlingslokalerna istället för tältet. Tyvärr bidrog Covid-19 till att det inte blev lika många möten som man hoppats på, men Linda har förhoppningen att hon ska kunna bygga vidare på konceptet under kommande år.

Våga mötas

Linda är ofta ute på fältet och jobbar och har nära kontakt med kvartersvärdarna och arbetsteamet.

– De har en viktig roll när det kommer till bosociala frågor eftersom de blir lite av mina ögon och öron ute hos hyresgästerna. De kan pejla av läget och fånga upp om våra kunder upplever oro och otrygghet i sina hem eller om någon beter sig olagligt.

Linda påpekar vikten av att visa på närvaro genom att bemöta personer i vardagen, våga se folk i ögonen och även hälsa och byta några ord med dem.

– Vi behöver komma till den punkten där vi pratar med varandra, även om saker som kan vara jobbiga som regler som inte efterföljs, störningar och kriminalitet. Vi måste äga våra bostadsområden och synas mer. Risken är annars att människor blir väldigt anonyma i våra områden vilket kan skapa otrygghet. Om alla samarbetar kan vi istället skapa trygghet, både för oss som jobbar på Salabostäder, men framförallt för våra kunder. Vi ska tillsammans skapa hållbara och fungerande boendemiljöer. Salabostäder ska vara ett tryggt val.



Linda Svedlund,
bosocial samordnare, Salabostäder

Ny hyressättning för rättvis hyra

Under 2021 införde Salabostäder den nya hyressättningen "rättvis hyra". Efter ett gediget arbete under flera år är systemet nu infört och igång.

En lägenhet som har bättre standard och fler bekvämligheter ska ha en högre hyra än en lägenhet som inte har dessa fördelar. Det är grundtanken bakom den nya hyressättningsmodellen som kallas "rättvis hyra". Den nya hyran är uträknad efter den standard och utrustning som finns invändigt i lägenheterna, läget, samt vilka bekvämligheter som finns i och direkt utanför själva fastigheten.

Införandet av den nya hyressättningen har pågått under en längre tid och övergången är nu slutförd. Det omfattande arbetet har tagit betydligt mer tid och resurser i anspråk än förväntat, men har trots allt gått bra.

Något som försvårat arbetet är att det har genomförts flera olika förändringar på samma gång som påverkar hyresnivån. Förutom den årliga hyresjusteringen har lägenheter som ROT-renoverats fått en högre hyra, IMD har införts i vissa av fastigheterna och den senaste åtgärden med övergång till en ny hyressättning, har alla påverkat hyran under året som varit.

– Vissa hyresgäster kan ha haft hyror som påverkats av samtliga hyresförändringar vilket olyckligtvis gör det svårt att förstå hur allt hänger ihop, säger Susanna Jansson, ekonomichef på Salabostäder.

Tid att anpassa sig till hyran

I förhandlingen tillsammans med Hyresgästföreningen enades båda parter om att begränsa höjningarna för att ge en rimlig möjlighet för hyresgästerna att kunna ställa om sin hushållsekonomi, eller få möjlighet att anpassa sitt boende till sin ekonomiska situation.

Ambitionen med förhandlingen var även att målhyran snarast möjligt skulle nås. Idag ligger cirka 20 procent av lägenheterna med sin rätta målhyra inför 2022. Under det kommande året är förväntan att drygt 60–70 procent av lägenhetsbeståndet ska ha uppnått målhyran.

Omräkning av målhyran sker årligen efter att ordinarie hyresförhandling är klar och inom något år kommer endast ett fåtal lägenheter ha en hyra som avviker från målhyran.

Många frågor får svar

– Efter införandet av den nya hyresmodellen har det varit tydligt att vissa hyresgäster inte uppfattat hur en för hög månadshyra skulle rättas till. De hade förväntat sig en hyressänkning med 50 kronor/månad snarare än att hyran fryses till dess att målhyran uppnåtts, säger Susanna.

Kundservice har fått svara på många frågor kring hyressättningen och har avlastats genom att standardiserade svar på vanliga funderingar lagts upp på salabostader.se. Den vanligaste frågan från hyresgästerna är att få svar på vad ens egen hyra skulle komma att bli, vilket de själva nu kan hitta när de loggar in på salabostader.se.

Hyresmodellen "rättvis hyra" kommer att vara föremål för diskussion och förändring i framtida förhandlingar.

– Ambitionen är att den nya hyresmodellen som nu är införd kommer att leda till en "rättvis hyra" så snart alla lägenheter nått dess målhyra. Vi kan inte undvika att nya bedömningsfaktorer uppstår som fortsatt kommer behöva justeras i systemet, säger Susanna.

Planen framöver är att fortsätta utveckla hyressättningen så att den speglar lägenheternas läge och standard.

Faktorer som påverkat hyran:

- Den årliga hyresjusteringen.
- Övergången till ny hyressättningsmodell.
- ROT-renoveringen följer en egen avtalad intrapningsmodell.
- Införandet av IMD, individuell mätning och separat debitering av varmvatten.



Resan fortsätter

Även 2021 innebar för Salabostäder, liksom många andra, ett antal förändrade arbetssätt under fortsatt inverkan av Covid-19. Styrelsens möten har till stor del hållits digitalt med ledamöterna på distans men under delar av året, då lättnader medgetts, har också såväl fysiska som så kallade hybridmöten ägt rum.

Styrelsen har under året, inkluderat konstituerande styrelsemöte, träffats vid elva tillfällen. Vid samtliga möten har ekonomiska rapporter och prognoser avhandlats.

Andra återkommande ärenden utöver våra större projekt har bland annat varit uthyrningsläget, bosocial information och organisatoriska frågor.

Under året har två möten, vår och höst, varit av mer strategisk karaktär med utbildningspass och fördjupningar. Det har bland annat varit fokus på styrande dokument och långtidsplanering med tillhörande finansieringsfrågor.

I samband med novembermötet gjordes också studiebesök för att se ett ROT-projekt i dess slutfas på Åkraområdet, samt en tur till Dalhem där exempel på arbete med utemiljöer visades upp.

Stamreoveringen av 60- och 70-talsbestånden är högprioriterat och har fortsatt bedrivits framgångsrikt under verksamhetsåret. Det ligger ett stort ansvar på styrelse och bolagsledning att tillsammans med vår ägare säkerställa att reoveringen av 60- och 70-talsbestånden fullföljs även om det kanske inte är lika iögonfallande som till exempel nyproduktion.

Fastigheterna har ett stort kapitalvärde (beroende av insatt underhåll). Det är dessutom vår uppfattning att allmännyttans bestånd inte ska vara sämre rustat än andra, att våra hyresgäster inte ska ha sämre, eller bostäder med väsentligt avvikande standard från övriga kommuninnevånares.

Under året har viss dialog förts mellan bolaget och dess ägare kring finansiering av stamrenoveringarna. För närvarande är bolaget (utöver med egna medel) hänvisat till lån med kommunal borgen upp till en anvisad ram.

Kommunkoncernens samlade lån och borgensutfästelser har givetvis en begränsning och därför behöver kommunen förhålla sig till våra finansieringsbehov trots att vår låneskuld inte är anmärkningsvärd i förhållande till våra fastigheters marknadsvärde.

Utifrån styrelsens perspektiv och med tanke på den framförhållning som krävs för projekt av den här omfattningen har det därför varit angeläget att bolaget och vår ägare gemensamt kan hitta lösningar kring finansiering.

Under året har också bolaget i samband med stämman fått ett nytt ägardirektiv av sin ägare som ger bolaget rätt att avyttra fastigheter till ett något större belopp än tidigare, utan att inhämta sin ägares godkännande.

Salabostäder har ett positivt resultat 2021, överskottet och tidigare års goda resultat stärker bolaget och skapar förutsättningar för att till exempel till viss del egenfinansiera fortsatta stamrenoveringar.

Jag vill slutligen uttrycka min tacksamhet till personal, bolagsledning och vd, men även mina styrelsekamrater för gott stöd, stort engagemang och ett väl genomfört verksamhetsår 2021 trots de omständigheter som pandemin fortsatt inneburit.

Vi ska alla känna oss stolta över att på olika sätt arbeta med att förvalta och sköta om människors bostäder på ett bra sätt. Det är betydelsefullt och medför trygghet för såväl enskilda individer som familjer och kommunen som helhet.

Hans Eljansbo, styrelsens ordförande.



Styrelsen

Hans Eljansbo

Födelseår: 1963

Utbildning/Yrkesbakgrund: Lantbruks- och ekonomiutbildning på gymnasienivå och kurser i national- och företagsekonomi på universitets- och högskolenivå. Har tidigare drivit lantbruk och arbetat som banktjänsteman.



Gör idag: Lantbruksföretagare.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i styrelsen för Sala Sparbank.

Nämn en sak som man inte vet om dig: Jag har förarintyg för att framföra en fritidsbåt.

Anna Gillerblad

Födelseår: 1971

Utbildning/Yrkesbakgrund: Utbildad inom PR och kommunikation och grafisk formgivning. Jobbat med och utbildat inom grafisk formgivning i många år.



Gör idag: Arbetar med kommunikation och organiserar utbildningar på Metso Outotec. Är ansvarig för företagets svenska intranät.

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Sala Handbollsförening och suppleant i Sala Hembygds- och fornminnesförening.

Nämn en sak som man inte vet om dig: Hjälpte min pappa redan som tioåring med att ta ur rådjur. Funderar på att ta jägarexamen och skaffa en jakthund om några år.

Per-Olov Rapp

Födelseår: 1950

Utbildning/Yrkesbakgrund: Magisterexamen
Social science, legitimerad gymnasielärare.

Gör idag: Aktiv pensionär.



Övriga styrelseuppdrag: Partigruppledare (S) kommunfullmäktige Sala, ledamot Regionpolisråd Mitt, ledamot Valnämnden Sala, ledamot Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden Sala.

Nämn en sak som man inte vet om dig: Började åka slalom i 40-årsåldern. Gillar att fotografera landskap.

Magnus Eriksson

Födelseår: 1969

Utbildning/Yrkesbakgrund: Säljare och
reklammakare.

Gör idag: Marknadskonsult Västerås Tidning.



Övriga styrelseuppdrag: Ordförande på Kumla–Tärna Bygdeutveckling, gruppledare i Salas Bästa.

Nämn en sak som man inte vet om dig: Jag skulle gärna vilja skriva en enkel och rolig barnbok med mycket illustrationer.

Kristina Nyberg

Födelseår: 1959

Utbildning/Yrkesbakgrund: Undersköterska.

Gör idag: Undersköterska i hemtjänst poolen i Sala Kommun.



Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Socialdemokraterna i Sala, ledamot i ABF Västerås, Ledamot i Västerås Folkhögskola, ersättare i LO Distriktet Mellansverige samt ersättare i Kommunal Sala.

Nämn en sak som man inte vet om dig: Gillar att måla, även ansiktsmålningar.

Bernard Niglis

Födelseår: 1963

Utbildning/Yrkesbakgrund:
Småföretagsekonom.

Gör idag: Vd för Salabostäder.



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

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Salabostäder Aktiebolag, med säte i Sala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Styrelse

Styrelsen utsedd av Sala kommun, har haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Hans Eljansbo (M), ordförande, Anna Gillerblad (C), vice ordförande, Magnus Eriksson (SBÄ), Per-Olov Rapp (S) och Kristina Nyberg (S).

Suppleanter:

Håkan Pettersson (KD), Ragge Jagero (SD) och Sandra Fridemark (V).

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

Arbetstagarrepresentanter

Vision har haft följande arbetstagarrepresentanter i styrelsen:

Mikaela Jansson (Vision)

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 11 styrelsemöten. Årsstämman hölls den 10 juni 2021.

Verkställande direktör

Bernard Niglis är bolagets verkställande direktör.

Revisorer

Ordinarie:

Anders Rabb, auktoriserad revisor och
Peter Söderman, auktoriserad revisor.

Suppleanter:

Elisabeth Nilsson (S), lekmannarevisor och
Christina Forsgren (S), lekmannarevisor.

Organisationsanslutningar

SA (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), Sobona
(Arbetsgivarförbund), HBV (Husbyggnadsvaror HBV Ekonomisk förening)
och Fastighetsägarna (Fastighetsägarna Sverige).

Ägare

Sala kommun äger samtliga aktier i bolaget.

Vision och mål

Rätten till en bostad

Salabostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs av Sala kommun och har till syfte med sin verksamhet att erbjuda hållbara och trygga boenden. Det görs genom att förvalta, bygga och utveckla fastigheter i kommunen.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och genom styrdokument utfärdade av Sala kommun.

Rätten till en bostad är en grundläggande fråga som bolaget ska utgå ifrån och arbeta för. Detta görs genom att Salabostäder erbjuder bostäder i olika lägen och prisklasser, och deltar på så vis i utvecklingen av Sala som bostadsort.

Vision: Salabostäder – ett tryggt val

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

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

Salabostäders värdegrund

En gemensam värdegrund är en del av vägen mot målet. Den ska genomsyra Salabostäders verksamhet i alla delar.

Att behandla människor lika och bemöta människor med respekt är en självklarhet, likaså vetskapen om att allt som görs inom Salabostäder görs för hyresgästernas bästa. Viktigt är också att skapa trygghet på bostadsområdena och erbjuda verktyg som medverkar till att hyresgästerna får inflytande över sitt boende, vilket bland annat görs genom det hyresgäststyrda underhållet på salabostader.se och genom samarbetet med Hyresgästföreningen.

Hyresgäster

Salabostäders mål är att ha nöjda hyresgäster. Det nås genom att erbjuda attraktiva bostäder i trygga områden som motsvarar kundernas önskemål. Målet mäts kontinuerligt genom nöjd kundindex, NKI.

Ekonomi

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

Miljö

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

Personal

God kunskapsnivå och professionellt uppträdande är viktiga egenskaper hos personalen. Hälsa och trivsel prioriteras. Målet mäts genom nöjd medarbetarindex, NMI.

Fastigheter

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

Styrelsen och verkställande direktören gör helhetsbedömningen att uppdraget från ägaren har uppnåtts

Resultat och ställning

Efter förhandling med Hyresgästföreningen träffade parterna en överenskommelse från 1 januari 2021 avseende höjning av utgående hyror med 1,35 procent för bostäder.

Nettoomsättningen uppgick till 200 895 tkr jämfört med 198 459 tkr föregående år. Finansnettot försämrades med 238 tkr jämfört med föregående år och uppgick till -15 300 tkr (-15 062 tkr). Bolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 10 348 tkr (15 900 tkr), vilket är 348 tkr högre än budgeterat.

Resultatet efter skatt uppgick till 5 829 tkr (10 321 tkr). Bolagets egna kapital efter räkenskapsårets utgång uppgick till 136 927 tkr (131 191 tkr).

Driftskostnaderna för 2021 är 102 015 tkr vilket är på samma nivå som föregående år (102 000 tkr). Underhållskostnaderna visar för 2021 ett överskott mot budget på 1 439 tkr vilket beror på fastighetsunderhållet i högre grad har aktiverats. Lägenhetsunderhållet uppgick till 25 720 tkr under 2021 vilket är 1 658 tkr mer än budget. Det är hyresgästerna som själva styr sitt lägenhetsunderhåll vilket medför att kostnaderna kan variera mellan åren.

Avskrivningarna 2021 uppgick till 32 218 tkr, vilket är 4 200 tkr mer jämfört med föregående år. Ökningen i avskrivningar är huvudsakligen en följd av omfattande investeringar i form av stamrening, standardhöjande åtgärder i badrum, kök och ventilationssystem samt tak- och fönsterbyte. Även investeringar i fordonsparken och IT-investeringar har genomförts.

Efter avsättning för uppskjuten skatt på 4 519 tkr är resultatet för 2021 en vinst på 5 829 tkr.

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

Femårsöversikt Belopp i Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Balansomslutning	991,3	889,2	830,5	741,1	667,5
Omsättning	200,9	198,5	189,4	181,6	179,3
Underhåll	36,1	32,8	35,1	27,1	25,5
Driftskostnader	102,0	102,0	97,3	98,2	95,7
Fastighetsskatt	4,3	4,0	4,1	3,6	3,6
Avskrivningar	32,2	28,0	24,7	21,9	21,9
Nedskrivningar	0,0	0,0	12,2	0,0	0,0
Återföring nedskrivningar	0,0	0,0	11,5	0,0	0,0
Finansiella intäkter	0,5	0,4	0,4	0,1	0,3
Finansiella kostnader	15,8	15,5	14,4	14,0	15,0
Resultat före skatt	10,3	15,9	12,7	15,5	17,1
Soliditet (%)	13,8	14,8	14,6	15,3	15,0
Likviditet (%)	200,4	67,4	39,5	48,7	110,2
Medeltal anställda	36,0	40,0	40,9	38,4	36,1
Arvoden och löner	16,7	16,0	16,3	17,1	14,9

Förändring av eget kapital Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 247	8 900	101 723	10 321	131 191
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			10 321	-10 321	0
Utdelning			-93		-93
Årets resultat				5 829	5 829
Belopp vid årets utgång	10 247	8 900	111 951	5 829	136 927

Marknad

Många förknippar de mer traditionella bostadsområdena Åkra, Johannesberg och Jakobsberg med Salabostäder, men i bostadsbolagets utbud finns mycket annat att välja på.

Centrala Sala

Centrala Sala rymmer ett stort antal hyresrätter av varierande storlek och prisklass. Till de mest exklusiva hör lägenheterna i Kungsgatans två terrasshus. Öppna planlösningar, två balkonger och två badrum är bara en del av det som erbjuds hyresgästerna. Dessutom finns gästrum tillgängliga för utlåning.

Andra exempel på bostäder i centrala Sala är kvarteret Konstmästaren som rymmer flerfamiljshus från äldre datum och tvåvåningshusen på Trädgårdsgatan som är byggda runt innergårdar som förstärker småstadskänslan.

Kaplanen kan beskrivas som ett centralt senior- och trygghetsboende. Sala kommun har verksamheter på bottenplanet. Här finns bland annat Träffpunkten som arrangerar olika aktiviteter och Café Lugnet. Innergården med rabatter, bänkar och bord blir en omtyckt mötesplats under sommarsäsongen.

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

Dalhems 319 marklägenheter i olika storlekar är byggda kring innergårdar i sex gränder. Närheten till Måns-Ols badet, förskola på ena sidan samt sportfältet och badhuset vid Lärkan på den andra, gör området populärt bland barnfamiljer.

Parkering och lokaler

Salabostäder hyr även ut parkeringsplatser utomhus eller i parkeringshus, med eller utan elstolpar till motorvärmare. Garage och carportar finns att tillgå på vissa områden samt parkeringsplatser med laddstolpar för elbilar.

I Salabostäders utbud finns lokaler att hyra i olika storlekar. Ett telekombolag hyr plats för kommunikationsutrustning på tre av Salabostäders tak. Strömsbacka gård hyrs ut till en verksamhet som bedriver second-handförsäljning.

Ytterområden

För den som hellre vill bo på landsbygden med odlingslandskap och natur nära, men fortfarande med ett visst mått av service, erbjuder Salabostäder flera alternativ.

I Salbohed finns hyreslägenheter byggda som radhus med källarvåning och uteplatser. Salbohed erbjuder en mindre matvarubutik och kommunal barnomsorg.

På liknande sätt bor man i Sättrabrunn. Här finns liksom i de andra ytterområdena en samlingslokal för hyresgästerna att använda och hälsobrunnen ligger på promenadavstånd. Området är rikt på kulturhistoria, men innehåller även en modern spaanläggning och förskola.

I Möklinta kallas Salabostäders flerfamiljshus skämtsamt för "höghuset" trots att det endast är tre våningar högt. Ytterligare 16 hyreslägenheter byggda i radhuslängor finns på orten.

I Ransta ligger Salabostäders flerfamiljshus strategiskt placerade nära tågstationen. Marklägenheterna i tvåvåningshusen har uteplatser.

Totalt bestånd

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

Den allra vanligaste lägenheten i Salabostäders bestånd är dock tvårummaren. Salabostäder förfogar över 1114 tvåor i olika utföranden, prisklasser och lägen. I storleksordning följer sedan 854 treor, 146 fyror, 97 femrummare och sist men inte minst den där enda sexrumslägenheten.

Vakanta lägenheter

Vakansgraden har under hela året varit mycket låg och samtliga lägenheter har i princip varit uthyrda. De senaste fem årens utveckling framgår i tabellen nedan.

De senaste fem årens utveckling av vakanta lägenheter och varierad befolkningsmängd	2021	2020	2019	2018	2017
Antal lägenheter	2 743	2 743	2 743	2 663	2 663
Vakanser, antal	9	0	0	9	4
Vakanser %	0,3	0,0	0,0	0,3	0,2
Hyresförluster, tkr	5 893	4 498	3 341	3 081	3 377

Fastigheter, investeringar och finansiering

Investeringar

Totala investeringarna i bolaget uppgick till 74 650 tkr (118 165 tkr) under året, varav 72 011 tkr i byggnader och mark, 1 374 tkr (413 tkr) i inventarier, verktyg och installationer. Under 2021 slutfördes även arbetet med att byta ut vår hemsida till en total utgift på 1 265 tkr.

Pågående ny- och ombyggnader uppgick till 63 634 tkr under 2021. Utbyte av komponenter har medfört utrangeringar som uppgår till 581 tkr. Vidare har försäljning av inventarier medfört reavinster på totalt 88 tkr.

Fastighetsbeståndet

Under året slutfördes de tre första etapperna av ROT-projektet på Myntet 1 där 72 lägenheter hittills fått nya stammar, FTX-ventilation och nya fönster. Kök och badrum blev också utbytta samt att all el gjordes om. Säkerhetsdörrar har monterats och ett nytt passagesystem installerats. I källaren finns nya troax-förråd på plats.

Projektutgifterna för de etapper som slutfördes under 2021 uppgick till 53 171 tkr. De sista två etapperna som omfattar resterande 54 lägenheter kommer att slutföras under det kommande året. Projektet löper på bra och prognosen inför de sista etapperna är att budgeten kommer att hålla.

Kommande ROT-projekt på Stöten 2 och Stamparen 5 startades upp med projektering under hösten och beräknas pågå och avslutas etappvis under tiden 2022–2024.

Ny primäranslutning av fjärrvärme som pågick under större delen av 2020 och slutfördes under 2021 på området Jakobsberg och Bryggeriet. Istället för en överlämningspunkt har vi nu sex överlämningspunkter och lika många undercentraler. Nya undercentraler har även tillkommit. De totala investeringsutgifterna uppgick till 10 554 tkr.

Fönsterbyten som genomförts på Konstmästaren har under 2021 aktiverats med en total investeringsutgift på 7 246 tkr. Därutöver har två lekplatser uppförts på Bryggeriet och Jakobsberg, en ny hiss har installerats på Kungsgatan samt partiellt takbyte i Sättrabrunn.

Under året utfördes underhåll för 36 150 tkr (32 781 tkr). Det fördelar sig på lägenhetsunderhåll 25 720 tkr (25 123 tkr) och fastighetsunderhåll 10 429 tkr (7 658 tkr). Det är en ökning på ca 2 771 tkr jämfört med 2020 då fler av projekten i år varit mer av driftskaraktär och därmed belastat resultatet.

Marknadsvärden på fastigheter

Bolaget har under året genomfört en värdering av fastighetsbeståndet med hjälp av informations- och analysverktyget Datscha. Syftet med värderingen är att bedöma de respektive fastigheternas marknadsvärde. Marknadsvärdena i sin tur används för att redovisa värdeförändring, avkastning på beståndet samt för att fastställa eventuella nedskrivningsbehov.

Med ett fastighetsmarknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss angiven tidpunkt.

Värderingen har skett på ett enhetligt sätt med en värderingsmetod baserad på fastigheternas driftnetto. Vår värdering utgår från faktiska hyresintäkter vilka ställs mot marknadsmässiga schabloner för driftskostnader. Avkastningskravet för lägenheter har satts till 5 procent och för lokaler samt garage till 7 procent. Vakansnivån har bedömts vara fortsatt låg för bostäder (1 procent) medan lokaler och fordonsplatser antagits ha en vakansgrad på 20 procent.

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter beräknas enligt vår värdering uppgå till 1 954 327 tkr (1 884 254 tkr). Motsvarande bokfört värde uppgår till 853 991 tkr (813 416 tkr). Övervärde beräknas som skillnaden mellan bedömt marknadsvärde och bokfört värde. Under 2021 ökade övervärdet till följd av höjt marknadsvärde till 1 100 336 tkr (1 070 838 tkr) vilket främst beror på ROT-projekten.

Bolaget har även tagit in en extern värdering för ett antal fastigheter i beståndet och sammantaget indikerar dessa att marknadsvärdet är ca 25-30 procent högre än vår egen värdering.

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 53 556 tkr (34 487 tkr). Årets kassaflöde uppgick till 69 951 tkr (10 156 tkr). Bolagets tillgängliga likvida medel uppgick vid räkenskapsårets utgång till 99 007 tkr (29 056 tkr).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

Under räkenskapsåret har coronaviruset Covid-19 fortsatt drabba världen och så även Sala. Bolaget har ekonomiskt sett hittills påverkats endast marginellt av denna pandemi. Reparationer och underhåll har i princip utförts i samma takt som tidigare år.

Hyresgäster har velat få sitt underhåll genomfört men med de restriktionerna att de inte ska vara hemma när åtgärden utförs. En lokalhyresgäst som drabbats hårt av pandemin har lämnat sin lokal som nu är vakant.

Då Salabostäder AB är kommunägt, omfattas företaget inte av något av regelverken för att kunna ansöka om statliga ekonomiska stöd. Bolaget har anpassat verksamheten på olika sätt för att parera de svårigheter som uppkommit. Vi har kunnat söka lokalstöd men valt att avstå då företaget blivit kompenserat genom sänkta arbetsgivaravgifter.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget bedömer att verksamheten ska kunna bedrivas på samma sätt som under 2021. Det innebär att bolaget inte bör få några större negativa ekonomiska konsekvenser de närmaste åren på grund av Covid-19.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde hos QBE Insurance Ltd och skadedjursförsäkring är tecknad hos Nomor.

Finansiering

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

Bolaget lånar mot kommunal borgen och har en låneram som uppgår till 800 000 tkr.

Den ränteriskexponering som finns i bolagets balans- och resultaträkning till följd av nyupplåning för investeringar och som påverkas av ränteförändringar hanteras löpande som en helhet i en portfölj bestående av krediter och med hjälp av vanliga standardiserade ränteswapar. Ränteriskhanteringen följer den antagna finanspolicyn och syftar till att minska riskerna och genomförs med en konservativ grundsyn, där långsiktig stabilitet, men med full flexibilitet, är ett av huvudmålen.

Kapitalbindning	Lånebelopp	Andel av lån %
2022	227 000	30 %
2023	100 000	13 %
2024	125 000	16 %
2025	105 900	14 %
2026	210 000	27 %
	767 900	100 %

Genomsnittsränta inklusive borgensavgift till kommunen för 2021 var 2,2 procent (2,4 procent).

Organisation

Personal

Antalet anställda inom bolaget uppgick vid utgången av 2021 till 42 årsarbetare. Medelantalet anställda under året uppgick till 36 årsarbetare. Av de anställda var 22 män och 14 kvinnor. Löner och sociala kostnader har belastat bolaget med 23 032 tkr varav de sociala kostnaderna utgjorde 6 296 tkr. Redogörelse för antal anställda och utbetalda löner för bolaget redovisas i bokslutskommentarerna.

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

Arbetsmiljö och friskvård

Bolaget bedriver ett aktivt arbete för att kontinuerligt förbättra arbetsmiljön för all personal. Bolaget har köpt in personlarm som all personal ska använda sig av om det uppstår otrygga situationer eller att det finns en hotbild. Satsningar har även genomförts gällande ergonomiska hjälpmedel som ett steg till att förebygga skador i axlar, nacke och rygg etc. I samband med ombyggnationerna i våra fastigheter och byte av undercentraler förbättrar vi arbetsmiljön för våra tekniker.

Det erbjuds även personalvårdsförmåner för att ge personalen möjlighet att bibehålla en god hälsa, förebygga förslitningsskador samt att skapa trivsel och gemenskap. Personalen kan fritt välja motionsformer till ett värde av 3 000 kronor per år. Aktiviteten måste rymmas inom skatteverkets regler för skattefri förmån. Några exempel på aktiviteter är gymnastik, styrketräning, bowling, racketsporter, vanligt förekommande lagidrotter, spinning, thai chi, gigong m.fl.

Kvalitetspolicy

Bolagets kvalitetspolicy beskriver helhetssynen på kvalitet och omfattar såväl våra lägenheter som köpta tjänster och material. Kontinuerlig utveckling, korta beslutsvägar och väl utarbetade rutiner för kvalitetsstyrning, där alla tar ansvar i samverkan, ska ge

bolaget nöjda kunder. Den pågående förändringen av organisation och ansvar med tyngdpunkt på att flytta ut ansvaret i organisationen är ett led i att förbättra vår kvalitetsuppföljning när det gäller köpta tjänster. Förändringen har redan gett effekt när det gäller kontroll av utförda tjänster. De förändringar som gjorts och fortfarande görs ger effekt både ekonomiskt och kvalitetsmässigt. Framförallt gäller det avtalsuppföljning och kontroller av utförda arbeten. De medel som kan frigöras på detta sätt används för underhåll av våra hus.

Miljö

Miljöpolicy

Bolagets miljöpolicy är vägledande för samtliga anställda i det dagliga arbetet och ställer krav på ett aktivt engagemang i dessa frågor. Bolagets miljöarbete ligger i linje med kommunens arbete med miljöfrågor. Sedan 2019 är Salabostäder med i Allmännyttans Klimatinitiativ. Målet är att vara fossilfri år 2030 och att ha minskat energianvändningen med 30 procent sett från år 2007. Den första delen av målet att vara fossilfri har uppnåtts. Vi har varit fossilfria de senaste två åren.

Återbruk och avfall

Genom att materialåtervinna hyresgästernas avfall minskas miljöpåverkan och naturens resurser sparas. Återvinning innebär också en ekonomisk besparing genom lägre kostnader för sophanteringen om det fungerar som tänkt. På alla bostadsområden i Salabostäders bestånd finns miljöbodar, lättillgängliga att nå för hyresgästerna. I miljöbodarna är skyltar uppsatta som informerar om vad som ska sorteras i vilken behållare, vilket också tydliggörs med bilder för dem som inte är hemma i det svenska språket. Varje vår och höst placeras även containrar ut på varje område där hyresgästerna kan slänga grovsopor.

Energieffektivisering

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

Hos Salabostäder pågår energieffektivisering i varje del av företaget. Det kan gälla en sådan sak som byte av belysning från glödlampor till LED-lampor.

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

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

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

Styrelsen och den verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
Balanserad vinst	111 951 189
Årets vinst	5 829 323
Summa	117 780 512
Till aktieägarna utdelas	118 865
I ny räkning överföres	117 661 647
Summa	117 780 512

Utdelningen ska betalas till aktieägarna senast den 31 augusti 2022.

Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Verksamhetens art och omfattning framgår av årsredovisningen. Riskerna bedöms vara normala för de branscher som bolaget är verksam inom. Den föreslagna utdelningen utgör mindre än 0,2 procent av bolagets egna kapital. Förslaget till utdelning är i enlighet med Lag (20110:875) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Utdelning från allmännyttiga bostadsföretag får högst motsvara räntan på det kapital som kommunen vid föregående års räkenskapsårs utgång har skjutit till bolaget som betalning för aktier. Värdeöverföringar under ett räkenskapsår får dock inte överstiga ett belopp som motsvarar hälften av bolagets resultat för föregående räkenskapsår.

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

Den föreslagna utdelningen påverkar bolagets soliditet marginellt från 13,81 procent till 13,80 procent. Bolagets likviditetsprognos innefattar beredskap för att klara löpande betalningsförpliktelser på kort och lång sikt samt framtida nödvändiga investeringar.

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



Resultaträkning

Belopp i tkr.

	Not	2021-01-01– 2021-12-31	2020-01-01– 2020-12-31
	1		
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2, 3	198 071	194 557
Övriga förvaltningsintäkter		2 736	2 132
Realisationsvinst		88	1 770
Summa nettoomsättning		200 895	198 459
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-102 015	-102 000
Underhållskostnader	7	-36 150	-32 781
Fastighetsskatt		-4 283	-3 998
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-32 218	-28 018
Övriga rörelsekostnader		-581	-700
Summa fastighetskostnader		-175 247	-167 497
Rörelseresultat		25 648	30 962
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		50	86
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		468	320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 818	-15 468
Summa resultat från finansiella poster		-15 300	-15 062
Resultat efter finansiella poster		10 348	15 900
Resultat före skatt		10 348	15 900
Skatt på årets resultat	9	-4 519	-5 579
Årets vinst		5 829	10 321

Balansräkning

Belopp i tkr.

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för programvaror	10	2 192	1 345
Summa Immateriella anläggningstillgångar		2 192	1 345
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	853 991	813 416
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	1 134	1 690
Inventarier	13	1 623	638
Pågående ny- och ombyggnationer	14	28 873	37 894
Summa materiella anläggningstillgångar		885 621	853 638
Summa anläggningstillgångar		887 813	854 983
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	15	1 513	1 033
Övriga fordringar	16	936	750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 020	3 357
		4 469	5 140
Kassa och bank		99 007	29 056
Summa omsättningstillgångar		103 476	34 196
Summa tillgångar		991 289	889 179

Balansräkning

Belopp i tkr.

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (10.247 st aktier å 1 000 kr)		10 247	10 247
Reservfond		8 900	8 900
		19 147	19 147
Fritt eget kapital	17		
Balanserad vinst eller förlust		111 951	101 723
Årets resultat		5 829	10 321
		117 780	112 044
Summa eget kapital		136 927	131 191
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	18	34 833	30 315
Summa avsättningar		34 833	30 315
Skulder	16	936	750
Långfristiga skulder	19, 20		
Skulder till kreditinstitut		767 900	676 900
Summa långfristiga skulder		767 900	676 900
Kortfristiga skulder		103 476	34 196
Leverantörsskulder		8 738	13 991
Aktuella skatteskulder		242	659
Övriga skulder		1 307	1 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	41 342	34 839
Summa kortfristiga skulder		51 629	50 773
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		991 289	889 179

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr.

	Not	2021-01-01– 2021-12-31	2020-01-01– 2020-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		25 648	30 961
Avskrivningar och nedskrivningar		32 799	28 719
Resultat vid försäljning av fastigheter och inventarier		-88	-1 770
Betald skatt		-417	-56
Erhållen ränta		468	320
Erlagd ränta		-15 818	-15 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		42 592	42 706
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-480	116
Förändring av kortfristiga fordringar		1 151	-1 309
Förändring av kortfristiga skulder		6 525	-1 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten		44 535	34 487
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1 265	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-64 364	-76 263
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		88	1 882
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		50	156
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-65 491	-74 225
Finansieringsverksamheten			
Upptagning av nya långfristiga skulder		91 000	50 000
Utbetald utdelning		-93	-106
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		90 907	49 894
Årets kassaflöde		69 951	10 156
Likvida medel vid årets början		29 056	18 900
Likvida medel vid årets slut		99 007	29 056

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

Kassaflödesanalys

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

Resultaträkning

Hysesintäkter

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

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar såsom löner, sociala avgifter, semester, bilersättningar och liknande är ersättningar som förfaller inom tolv månader från balansdagen det år som den anställde tjänar in ersättningen och kostnadsförs löpande om inte utgiften inkluderas i anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång.

Pensioner

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

Lånekostnader

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

Avskrivningar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas i bolaget	Antal år
Byggnader	15-100 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier	5 år
Markinventarier	15 år
Bredband/Fibernet	15 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader, markanläggningar och mark. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningar av byggnader:	Antal år
Stomme	70-100 år
Tak	40-70 år
Fasad	50-80 år
Fönster	40 år
Installationer	35 år
Hiss	30 år
Badrum/kök	40 år
Inre ytskikt	16 år
Tvättstuga	10 år

Nedskrivningar – materiella anläggningstillgångar

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

Underhåll och reparationer

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust

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

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Balansräkning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Pågående ny-, till- och ombyggnationer

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumenten har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelser har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Långfristiga skulder

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas för derivatinstrument som ingår i ett dokumenterat säkringssamband. För att säkringsredovisning ska kunna tillämpas krävs att det finns en entydig koppling mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Det krävs också att säkringen effektivt skyddar den risk som är avsedd att säkras, att effektiviteten löpande kan visas vara tillräckligt hög genom effektivitetsmätningar och att säkringsdokumentation har upprättats. Bedömningen om huruvida säkringsredovisning ska tillämpas görs vid ingången av säkringsrelationen. Redovisning av värdeförändringen beror på vilken typ av säkring som ingåtts. Förluster hänförliga till den säkrade risken redovisas inte så länge som säkringsförhållandet består.

Den ränteriskexponering som bolaget har i sin balans- och resultaträkning och som påverkas av ränteförändringar, framför allt genom bolagets kontinuerliga upplåning, bestående i huvudsak

av förlängningar av befintliga krediter, nyupplåning och framtida ränteriskexponeringar i form av nyinvesteringar, har bolaget valt att löpande hantera med hjälp av vanliga standardiserade ränteswapar i första hand om inget annat redovisats speciellt. Säkringsförhållanden kan ske mot både rörlig och fast ränta. Denna ränteriskexponering hanteras som en helhet, i en portfölj bestående av krediter, ränteswapar och övriga ränteriskexponeringar.

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

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

Intäkter och kostnader för ränteswapar nettoredovisas under räntekostnader. Marknadsvärdeförändringar under swapavtalens löptid redovisas inte i resultatet.

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

Avsättningar

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

Skatt

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

Uppskjuten skatt görs i sin helhet enligt balansräkningsmetoden på alla temporära differenser som uppkommer mellan det skattemässiga värdet och det redovisade värdet på tillgångar och skulder. Den huvudsakliga temporära differensen uppkommer från avskrivningar på byggnader och underskottsavdrag. En skattesats om 20,6 procent har använts vid beräkningen av uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattningen det är troligt att framtida skattemässiga resultat kommer att kunna kvittas mot de temporära skillnaderna. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Omsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Redovisat resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Kassalikviditet (%)

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

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisningen enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar.

Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringarna görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar

Bolaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs i bolagets not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Inkomstskatter och uppskjutna skatter

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

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

Not 2 Hyresintäkter

I nettoomsättningen ingår intäkter från:	2021	2020
Bostäder	189 786	185 401
Lokaler	11 251	10 579
Övrigt	6 720	6 291
Avgår rabatter (underhållsrabatter)	-3 792	-3 217
Summa	203 965	199 054
Avgår outhyrda objekt:		
Bostäder	-2 109	-1 672
Lokaler	-867	-847
Övrigt	-2 916	-1 979
	-5 892	-4 498
Summa hyresintäkter	198 071	194 556

Not 3 Operationell leasing

Framtida minimileasingavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

I nettoomsättningen ingår intäkter från:	2021	2020
Förfaller till betalning inom ett år	2 124	2 001
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	5 632	5 504
Förfaller till betalning senare än fem år	1 121	1 062
Summa operationella leasingavtal	8 877	8 567

98 procent av uthyrningen i bolaget avser uthyrningen av bostäder, garage, förråd och fordonsplatser. Avtalen avseende uthyrningen är tillsvidareavtal med tre månaders uppsägningstid.

Not 4 Driftskostnader

Framtida minimileasingavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

I nettoomsättningen ingår intäkter från:	2021	2020
Fastighetsskötsel och städ	16 101	20 283
Reparationer	14 804	20 940
Taxbundna kostnader	21 679	20 631
Uppvärmning	24 115	21 057
Administration	22 992	16 403
Övriga driftskostnader	2 324	2 686
Summa driftskostnader	102 015	102 000

Not 5 Ersättning till revisorerna

	2021	2020
Revisionsuppdraget	149	116
Skatterådgivning	41	76
Övrigt	28	28
Summa ersättning till revisorerna	218	221

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

	2021	2020
Medelantal anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:		
Kvinnor	14,0	14,8
Män	22,0	25,2
Totalt	36,0	40,0
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 146	1 074
Övriga anställda	15 590	14 958
Totalt	16 736	16 032
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 296	6 071
Pensionskostnader, varav för styrelse 1 tkr (1 tkr) och verkställande direktör 221 tkr (194 tkr)	1 364	1 617
Summa	7 660	7 688
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	24 396	23 720
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	42 %	33 %
Andel män i styrelsen	58 %	67 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 7 Utgifter för årets underhållskostnader

	2021	2020
Lägenhetsunderhåll	25 720	25 123
Övrigt underhåll	10 430	7 658
	36 150	32 781

Not 8 Planenliga avskrivningar och nedskrivningar

	2021	2020
Materiella anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	418	344
Byggnader	30 219	26 159
Markanläggningar	636	571
Maskiner och andra tekniska anläggningar	556	625
Inventarier	389	321
Summa planenliga avskrivningar och nedskrivningar	32 218	28 018

Not 9 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Skatt på årets resultat	20,60 %	21,40 %
Uppskjuten skatt	-4 519	-5 579
Skatt på årets resultat	-4 519	-5 579
Redovisat resultat före skatt	10 348	15 900
Skatt enligt gällande skattesats	-2 132	-3 403
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9	-29
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	11	
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor	-2 222	-2 237
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader som ej ingår i det redovisade resultatet	14 631	21 746
Skatteeffekt av temporär skillnad i avskrivning på byggnader	-2 215	-1 491
Skatteeffekt av temporär skillnad i restvärde på byggnader	-12 583	-19 620
Skatteeffekt av sänkt bolagsskatt avseende värdet på redovisat underskott		-546
Redovisad skattekostnad	-4 519	-5 579
Redovisad skattekostnad i procent	43,67	35,09

Not 10 Balanserade utgifter för programvaror

	21-12-31	20-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 718	1 718
Inköp	1 265	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 983	1 718
Ingående avskrivningar	-372	-29
Årets avskrivningar	-418	-344
Utgående ackumulerade avskrivningar	-791	-372
Utgående redovisat värde	2 192	1 345

Not 10 Balanserade utgifter för programvaror

	21-12-31	20-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 718	1 718
Inköp	1 265	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 983	1 718
Ingående avskrivningar	-372	-29
Årets avskrivningar	-418	-344
Utgående ackumulerade avskrivningar	-791	-372
Utgående redovisat värde	2 192	1 345

Not 11 Byggnader och mark

	21-12-31	20-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 214 861	1 099 915
Omklassificering/inköp	72 011	117 752
Försäljningar/utrangeringar	-1 592	-2 805
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 285 280	1 214 861
Ingående avskrivningar	-374 888	-350 152
Försäljningar/utrangeringar	1 010	1 993
Årets avskrivningar	-30 855	-26 729
Utgående ackumulerade avskrivningar	-404 732	-374 888
Ingående nedskrivningar	-26 557	-26 557
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-26 557	-26 557
Utgående redovisat värde	853 991	813 416
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärden byggnader	848 654	786 759
Taxeringsvärden mark	231 341	205 617
Summa taxeringsvärden	1 079 995	992 376
Bokfört värde byggnader	837 568	796 994
Bokfört värde mark	16 422	16 422
Summa bokfört värde	853 991	813 416
Vid värderingen 2021 har informations- och analysverktyget Datscha använts. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader samt schablonmässig hyresutveckling. Vakansgraden har beaktats med 1 % för bostäder och 20 % för lokaler och fordonsplatser vid värdering.		
Beräknat marknadsvärde	1 948 399	1 884 254

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	21-12-31	20-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 314	5 471
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 314	5 314
Ingående avskrivningar	-3 625	-3 156
Försäljningar/utrangeringar	0	156
Årets avskrivningar	-556	-625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 180	-3 625
Utgående restvärde	1 134	1 690

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	21-12-31	20-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 887	3 474
Inköp	1 374	413
Försäljningar/utrangeringar	-84	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 177	3 887
Ingående avskrivningar	-3 248	-2 927
Försäljningar/utrangeringar	84	0
Årets avskrivningar	-390	-321
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 554	-3 248
Utgående redovisat värde	1 623	638

	21-12-31	20-12-31
Ingående nedlagda kostnader	37 894	79 795
Under året nedlagda kostnader	63 634	74 553
Under året genomförda omfördelningar	-72 655	-116 454
Utgående nedlagda kostnader	28 873	37 894
Utgående redovisat värde	28 873	37 894

Not 14 Pågående ny- och ombyggnationer

	21-12-31	20-12-31
Ingående nedlagda kostnader	37 894	79 795
Under året nedlagda kostnader	63 634	74 553
Under året genomförda omfördelningar	-72 655	-116 454
Utgående nedlagda kostnader	28 873	37 894
Utgående redovisat värde	28 873	37 894

Not 15 Hyres- och kundfordringar

	21-12-31	20-12-31
Hyresfordringar	79	1
Kundfordringar	1 434	1 032
Summa hyres- och kundfordringar	1 513	1 033
Utgående nedlagda kostnader	28 873	37 894
Utgående redovisat värde	28 873	37 894

Not 16 Övriga fordringar

	21-12-31	20-12-31
HBV	859	737
Skattekonto	77	13
Summa övriga fordringar	936	750

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångarnas eller skulders respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster samt underskottsavdrag har resulterat i uppskjutna skatteskulder:

	21-12-31	20-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till deklarerat underskott	-32 531	-24 466
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla kostnader	67 364	54 781
Belopp vid årets utgång	34 833	30 315

Not 19 Upplåning

	21-12-31	20-12-31
Räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	767 900	676 900
Kortfristiga		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Summa	767 900	676 900

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

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 800 000 tkr (700 000 tkr) varav 200 000 tkr (100 000 tkr) är forwardswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,02 år (4,09 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,57 procent (1,81 procent). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -2 713 tkr (-24 400 tkr).

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

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

Not 20 Upplåning - förfalloprofil

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

	21-12-31	20-12-31
Inom 0-1 år	308	77
Inom 1-2 år	0	240
Inom 2-3 år	120	0
Inom 3-4 år	0	120
Inom 4-5 år	0	0
Inom 5-6 år	0	0
Inom 6-7 år	100	0
Inom 7-8 år	70	100
Inom 8-9 år	70	70
Inom 9-10 år	100	70
Summa	768	677

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	21-12-31	20-12-31
Upplupna räntor	6 147	6 181
Upplupna semesterlöner	876	938
Upplupna sociala avgifter	1 183	1 114
Förutbetalda hyror	15 675	15 008
Intäktsrabatter ROT-projekt Länsstyrelsen	10 646	7 140
Övriga poster	6 816	4 456
Summa	41 342	34 838

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Spridningen av Covid-19 fortgår även efter räkenskapsårets slut och påverkar företaget i samma utsträckning som tidigare.

Utvecklingen följs noggrant och man fortsätter med de åtgärder som tidigare vidtagits för att minska påverkan i verksamheten. Bolaget har en finansiell ställning som kan stå emot nedgång i affärsaktivitet, men då situationen med pandemin fortfarande är osäker är det i nuläget inte möjligt att uppskatta hela den potentiella påverkan och alla bedömningar är behäftade med osäkerhet.

Underskrifter

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

Sala, den 25 mars 2022

Bernard Niglis, verkställande direktör

Hans Eljansbo, ordförande

Anna Gillerblad

Magnus Eriksson

Per-Olov Rapp

Kristina Nyberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-02

Anders Rabb

Auktoriserad revisor, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Salabostäder AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Salabostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Salabostäder AB enligt god 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig

för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Salabostäder AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen

och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sala den 2 april 2022

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Anders Rabb, auktoriserad revisor.

Lekmannarevisorernas granskningsrapport

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

Jag, av fullmäktige i Sala kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Salabostäder Aktiebolag:s verksamhet för 2021.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga som grund för mitt uttalanden som följer. Utifrån genomförd granskning gör jag följande bedömningar avseende revisionsåret 2021:

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

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

Sala den 5 april 2022

Elisabeth Nilsson, lekmannarevisor.

Fastighetsinnehav

Salabostäder

Fastigheter	Adresser	Byggnadsår	Total yta, m3	
Berget 1	Bergg 7,9,11 Västermalmsg 15	1965	7 315	
Bryggeriet 1	Bryggerig 2,6,8,10,12,14,16,18	1972	15 772	
Butiken 1	Snickeriet	1976		
Dolomiten 2	Bergg 16,18,20	1968	5 393	
Ekeby 2	Strandv 9	1957	969	
Fältspaten 1	Johannesbergsg 1,3,5,7,9,11	1967, 2009	13 273	
Färgaren 9	Brunnsg 36-38, Gilleg	1985	751	
Gruvdrängen 10	Hyttg 19, Trädgårdsg 6,12	1986	2 485	
Gruvdrängen 16	Kungsg 30, Trädgårdsg 2	1948	830	
Jakobsberg 2	Jakobsbergsg 6,8,10	1969	6 976	
Jakobsberg 3	Jakobsbergsg 18 A-C, 20,22,24,26,28	1973	6 084	
Jakobsberg 4	Jakobsbergsg 12,14,16	1970	6 954	
Kaplanen 1	Borgmästarg 16, Drottningg 10, Kaplanen	1984	4 360	
Klampenborg 2	Karpgatan 1,2,4	1991	5 314	
Knostret 1	Strandv 11,13,15	1962	3 362	
Konstmästaren 12	Aguélig 27,29,31, Bråstag 2,4, Gruvg 6,8	1947, 65, 68	7 386	
Krigsfången 6	Colling 3, Forsellesg 7	1948	920	
Kristina 4:241	Strömsbacka	1929	996	
Kristina 4:264	Kronparken	1919	3 192	
Kärrbäcksbo 5:1	Stationsv 2A-C, 4	1963	888	
Kärrbäcksbo 7:1	Stationsv 2 D-K	1967	1 565	
Myntet 1	Bergg 12,14, Åkrag 3,5,7	1964	8 037	
Möklinta Prästgård 1:30	Åsgårdsv 2 A-J	1940	808	
Möklinta Prästgård 2:12	Åsgårdsv 3 A-D, 5 A-F, 7 A-F	1964	603	
Rotekarlen 1	Brunnsg 5, Hyttg 10,12,14,16, Kungsg 24,26	1988	2 697	
Sand 1:27	Kopparbergsv 8 A-I, Östergårdsv 12 A-D, 14 A-F, 16 A-F	1965	1 492	
Skrået 2	Bagargr 1-44, Sotargr 1-60	1976	8 797	
Skrået 3	Skräddargr 4-52, Svarvargr 1-62	1977	9 615	
Skrået 4	Murargr 1-64, Målargr 1-40	1978	9 162	
Sligen 3	Hyttg 1,2,3,4,6, Karlag1,Vasag 19 A-B,Väsbyg 3 A-D	1959, 60	8 010	
Smeden 18, Smeden 2	Norrbyg, Brunnsg 31	1999	1 148	
Stadsträdgården 3-4	Kungsg 31	2006	1 955	
Stamparen 1	Dammg 3,5,7,9,11,13,15	1953	9 468	
Stamparen 3	Dammg 1	1956	2 216	
Stamparen 5	Dammg 17,19	1960	2 397	
Stigaren 5	Brunnsg 1, Hyttgatan 8 A-E	1975	6 116	
Stöten 1	Carl Fribergsg 5, Åkrag 6,8	1963	5 074	
Stöten 2	Bergg 8, Åkrag 2,4	1963	6 634	
Sätra 1:66	Enebacksv 2,4,6,8,10,12,14 A-B,D-H	1982	856	
Sätra 1:96	Enebacksv 22,24,26,28,30,32 Granv 16,18,20,22,24,26	1971	784	
Täljstenen 5	Väsbyg 5 A-G	1988	3 697	
Vargen 1	Varggr 1-19	1992	4 940	
Åkra 2	Skolstigen 2, Åkrag 10	1962	3 273	
Åkra 3	Strandv 17,19	1962	2 865	
			195 429	

lägenheter, st	Bostadsyta, m3	Bostad årshyra, tkr	Hyra/kvm bostad, kr	lokaler, st	Lokalyta, m3	Tax v. Total, tkr	Bokfört värde, tkr
106	7 219	8 931	1 237	6	96	38 015	84 306
219	12 692	13 013	1 025	64	3 080	74 222	37 699
				1	442	570	1 233
70	5 358	5 040	941	2	35	25 652	1 856
16	944	924	978	2	25	4 802	262
183	12 834	13 491	1 051	18	439	71 105	69 549
5	384	405	1 054	2	367	3 691	2 999
33	2 485	2 544	1 024	2	59	15 035	9 898
14	830	797	960			4 262	1 731
111	6 801	6 546	963	16	175	32 350	16 009
87	5 704	5 502	965	2	380	29 362	8 209
111	6 801	6 542	962	10	153	33 452	19 524
52	3 143	3 224	1 026	2	1 217	23 601	32 704
65	4 462	4 445	996	8	852	26 358	32 911
54	3 362	4 329	1 288			20 162	42 510
83	6 243	5 937	951	17	1 143	35 957	30 572
14	787	761	967	22	133	3 826	661
				2	996	773	64
80	3 192	5 709	1 789			32 394	86 505
16	888	856	963			2 503	724
26	1 486	1 467	987	4	79	4 238	2 742
126	8 000	8 876	1 109	3	37	39 117	55 174
14	808	798	988			2 601	2 613
16	588	669	1 137	1	15	3 306	1 200
37	2 632	2 866	1 089	1	65	16 588	15 944
25	1 457	1 515	1 040	1	35	7 615	580
104	8 728	8 639	990	2	69	59 207	12 226
111	9 328	9 228	989	5	287	66 034	10 270
104	9 093	9 842	983	2	69	62 554	13 944
127	7 847	8 534	2 189	6	163	42 991	15 922
				6	1 148	5 058	7 769
28	1 955	2 677	1 369			18 471	23 634
138	8 710	10 107	1 160	31	758	54 908	64 738
36	2 156	2 746	1 274	4	60	10 784	27 666
44	2 365	2 375	1 004	2	32	11 891	4 964
88	5 654	5 644	998	23	462	33 648	4 921
68	4 704	4 388	933	5	370	22 920	2 622
96	6 010	5 730	953	9	624	31 263	4 180
15	717	702	980	2	139	4 047	2 218
12	742	688	927	2	42	3 506	312
49	3 342	3 587	1 073	15	355	19 971	15 355
60	4 940	5 804	1 175			51 129	34 952
52	2 949	3 221	1 092	14	324	17 752	22 345
48	2 720	2 970	1 092	3	145	16 429	20 103
2 743	181 060	192 071	1 024	317	14 871	1 084 120	846 320

Fastighetsinnehav fördelat på antal, yta och storlek

Fastigheter	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	totalt antal	yta, m3	
Berget 1	19	27	54	6			106	7 219	
Butiken 1									
Bryggeriet 1	84	79	54	2			219	12 692	
Dolomiten 2	8	17	30	15			70	5 358	
Ekeby 2	4	4	8				16	944	
Fältspaten 1	31	63	73	16			183	12 834	
Färgaren 9			5				5	384	
Gruvdrängen 10	5	14	8	6			33	2 485	
Gruvdrängen 16	6	6			2		14	830	
Jakobsberg 2	24	53	34				111	6 801	
Jakobsberg 3	18	40	23	6			87	5 704	
Jakobsberg 4	24	53	34				111	6 801	
Kaplanen 1	5	41	6				52	3 143	
Klampenborg 2	21	23	17	4			65	4 462	
Knostret 1	12	24	18				54	3 362	
Konstmästaren 12	3	40	13	23	3	1	83	6 243	
Krigsfången 6	4	8	2				14	787	
Kristina 4:264	40	40					80	3 192	
Kristina 4:241									
Kärrbäcksbo 5:1	4	8	4				16	888	
Kärrbäcksbo 7:1	8	14	3	1			26	1 486	
Myntet 1	24	45	51	6			126	8 000	
Möklinta Prästgård 1:30	9	5					14	808	
Möklinta Prästgård 2:12	12	4					16	588	
Rotekarlen 1		28	6	1	2		37	2 632	
Sand 1:27	10	9	6				25	1 457	
Skrået 2	6	20	52		26		104	8 728	
Skrået 3	6	23	54		28		111	9 328	
Skrået 4		20	52		32		104	9 093	
Sligen 3	1	20		2			127	7 847	
Smeden 18, Smeden 2									
Stadsträdgården 3-4	2	12	10	4			28	1 955	
Stamparen 1	7	88	40	3			138	8 710	
Stamparen 3	12	12	3	6	3		36	2 156	
Stamparen 5	16	19	6	3			44	2 365	
Stigaren 5	26	32	24	6			88	5 654	
Stöten 1	8	39	18	3			68	4 704	
Stöten 2	21	55	17	3			96	6 010	
Sätra 1:66	11	2	1	1			15	717	
Sätra 1:96	2	6	4				12	742	
Täljstenen 5	14	23	6	6			49	3 342	
Vargen 1		30	10	20			60	4 940	
Åkra 2	12	31	8	1			52	2 949	
Åkra 3	12	30	3	3			48	2 720	
	531	1 187	781	147	96	1	2 743	181 060	

Medelarea, m3	totalt antal	yta, m3	garage/ carport, st	parkeringsplatser, st	permobilplatser, st
68	6	96	30	52	
	1	442			
58	64	3 080	43	78	8
77	2	35	7	62	
59	2	25	4		
70	18	439	33	153	2
77	2	367	3		
75	2	59	24		
59				8	
61	16	175	10	113	
66	2	380	10	52	1
61	10	153		95	
60	2	1 217		6	11
69	8	852	13	58	2
62			17	36	
75	17	1 143	28	26	
56	22	133		10	
40				55	12
	2	996			
56			4	12	
57	4	79			
63	3	37	49	60	1
58				6	
37	1	15		2	1
71	1	65	30		
58	1	35	21		
84	2	69	58	47	
84	5	287	57	51	1
87	2	69	61	48	
123	6	163	30	62	
	6	1 148	4	12	
70			26	5	
63	31	758	32	93	2
60	4	60	10	25	
54	2	32		19	
64	23	462	34	44	2
69	5	370		65	
63	9	624	26	55	
48	2	139		7	
62	2	42	12		
68	15	355	1	36	
82			23	42	
57	14	324	6	38	1
57	3	145	5	15	
66	317	14 871	711	1 548	44



Salabostäder

- ett tryggt val

Brunnsgatan 31, Sala | 0224-858 00

info@salabostader.se | salabostader.se