



ÅRSREDOVISNING 2023



Centrum Bostäder
I SKARA AB

ÅRSREDOVISNING 2023



Org nr 556445-9237

INNEHÅLL	SID
VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse	6–9
Förslag till vinstdisposition	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12–13
Kassaflödesanalys	14
Noter	15–20
Grafisk redovisning	22–23
Revisionsberättelse	24–25
Granskningsrapport	27





Stinsens tillkomst överglänser ett ekonomiskt tufft verksamhetsår

Ännu ett intensivt år läggs till handlingarna och idag har vi 10 % fler lägenheter än vid förra årsskiftet. Färdigställandet av kvarteret Stinsen och en mindre förtätning har gjort att lägenhetsbeståndet har vuxit ordentligt på kort tid. Det har också inneburit ett avslut på bolagets enskilt största investering. Med Stinsen som investering står bolaget fortsatt stabilt med opåverkad soliditet.

Det är fascinerande hur mycket som faktiskt hinns med i en organisation under ett år. Året har såklart präglats av Stinsen. Både färdigställandet och mottagandet av alla nya hyresgäster. Men utöver det har exempelvis tre nya solcellsanläggningar tagits i bruk, en tidigare förskola har byggts om till lägenheter. På Solrosens mötesplats har flera verksamheter och aktiviteter tillkommit inom ramen för Centrumbostäders bosociala arbete.

Solrosens mötesplats har med små medel men med stort engagemang och vilja blivit en värdefull verksamhet som i samarbete med viktiga samarbetspartners försöker göra skillnad för våra hyresgäster och hela Skara. Jag vill särskilt lyfta fram Enrival och det arbete som sker för att få ut folk i arbete. Idag utgår Enrival från Mötesplatsens lokaler på heltid. Vår kännedom och kontakt om och med hyresgästerna och Enrivals kontakter ut i arbetslivet har blivit lyckat och fått både unga och vuxna hyresgäster att nå sitt första jobb.

Ekonomiskt har verkligheten kommit ikapp 2023! Bolaget har inte på långa vägar kunnat parera intäkterna med de kraftigt ökade kostnader som har slagit igenom. Framförallt har räntekostnaderna stigit kraftigt. Hyreshöjningarna har i princip endast täckt löpande driftskostnadsökningar. Konsekvensen av det innebär att bolagets resultat har mer än halverats jämfört med föregående år.

Trots tuffa tider med ett högt ränteläge är ambitionen att komplettera Stinsen med ytterligare 30 lägenheter på Kvarteret Plattformen. Det blir ett fint komplement till Stinsen för samma målgrupp. Utmaningen är att kunna få till rimliga hyror. Vi ser en fortsatt stor efterfrågan för boendeformen. Stinsen har blivit en succé! Hyresgästerna som har flyttat in är ett fantastiskt gäng som till fullo har tagit tillvara på möjligheterna i huset. Det är en energiboost att besöka Stinsen och känna stämningen bland hyresgästerna.

I takt med att vi får fler lägenheter och speciellt i samband med nyproduktion så ökar belastningen på personalen. Nya fastigheter ställer nya krav och kräver delvis ändrade arbetssätt. Personalen har på ett helt fantastiskt sätt vävt in Stinsen i förvaltningen och anpassat behoven in i det vardagliga. Det är med stolthet jag ser hur väl Stinsen har fallit in i den ordinarie förvaltningen och blivit en naturlig enhet precis som alla andra fastigheter.

Vi får fortsatt goda betyg av våra hyresgäster. Årets kundundersökning visar på en hög kundnöjdhet. Exempelvis får vi som helhetsbetyg 93,3 % av hyresgästerna vilket känns fantastiskt! Det finns en rad områden där det finns klar förbättringspotential, vilket vi också ska fokusera på. Centrumbostäder ska vara den trygga, stabila och pålitliga hyresvärden i Skara.

David Pettersson, VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören i Centrumbostäder i Skara AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

STYRELSE

Av kommunfullmäktige i Skara Kommun utsedda styrelseledamöter och ersättare:

Ordförande	Lena Christersson, fr. 2023-03-23
Vice ordförande	Thomas Karlsson, fr. 2023-03-23, ordförande t.o.m. 2023-03-23
Ledamot	Klas-Åke Jansson
Ledamot	Kristina Adolfsson
Ledamot	Anders Ek
Ledamot	Poul Hansen
Ledamot	Inger Jansson

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Centrumbostäder i Skara AB är Skara Kommuns allmännyttiga bostadsbolag vars ändamål är att främja bostadsförsörjningen i Skara genom förvaltning och byggnation av bostäder, samt utveckla boendet. Centrumbostäder skall erbjuda bostäder för olika faser i livet, såväl för unga som seniorer, samt olika typer av kommersiella lokaler.

Företaget har sitt säte i Skara.

EGNA AKTIER

Centrumbostäder i Skara AB innehar 3000 aktier med kvotvärde om 1000 kr, vilket blir ett aktiekapital på 3 Mkr.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Centrumbostäder i Skara AB är ett kommunalt bolag som till 100 % ägs av Skara Kommun, organisationsnummer 212000-1702.

ORGANISATIONSANSLUTNINGAR OCH ÅTAGANDE

Centrumbostäder är medlemmar i Sveriges Allmännytt, HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening) och Sobona (Kommunala företagens arbetsgivarorganisation). Bolaget har också förbundit sig till Allmännyttans klimatinitiativ för en fossilfri allmännytta 2030 och minskade växthusgaser.

VAD HÄNDE 2023 – ÅRET I KORTHET

- Inflyttning kvarteret Stinsen 48 lägenheter
- Färdigställt ombyggnationen från förskola till 4 lägenheter på Kaplansgatan 14, samtliga uthyrda.
- I maj genomfördes Kaplansdagen tillsammans med RF-Sisu och deras koncept Street Games. Ett stort antal av kommunens föreningar fanns på plats där ungdomar fick prova på olika sporter och aktiviteter.
- Byte till säkerhetsdörrar kvarteret Abboten.
- Solcellsinstallation kvarteret Månglaren och Frigga. Installerad effekt 96 KW.
- Fönsterrenovering Stortorget 4.
- Byte entrépartier etapp I, kvarteret Prelaten.
- Styrelsens sammansättning ändrades från 5 ordinarie ledamöter och 5 suppleanter till 7 ordinarie ledamöter utan suppleanter.
- Förvärvat Diakonen 1
- Styrelsen har antagit mål och strategier för 2024-2027.

HYRESFÖRHANDLING

I mars genomfördes årets hyresförhandling med Hyresgästföreningen, vilket resulterade i en genomsnittlig hyreshöjning om 3,91 % (1,8 %) för bostäder och 5 % (2,25 %) för lokaler. Hyresförändringen skedde per 1 april 2023. En stor del av företagets lokaler regleras hyresmässigt genom indexreglering och omfattas inte av hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen.

UNDERHÅLL/INVESTERING

Totalt har 25,6 Mkr lagts på investeringar och underhåll i Centrumbostäders befintliga bestånd under 2023. Nedan redovisas åtgärder överstigande 0,5 Mkr.

- Lägenhetsunderhåll ca 6,4 Mkr
- Byte vitvaror ca 0,8 Mkr
- Byte till säkerhetsdörrar, kvarteret Abboten ca 1,6 Mkr
- Byte av belysning i källare och trapphus, kvarteret Abboten etapp 1 ca 0,8 Mkr
- Byte av entrépartier, kvarteret Prelaten etapp I ca 0,5 Mkr
- Fönsterrenovering Stortorget 4 ca 0,7 Mkr
- Fönsterbyte, kvarteret Munin ca 1,7 Mkr
- Lokalanpassning kvarteret Oxen ca 0,7 Mkr
- Solcellsinstallation, kvarteret Månglaren och Frigga ca 1,2 Mkr
- Ombyggnad av förskolan Skattkistan till nya lägenheter ca 7,6 Mkr
- Renovering av tvättstugor, kvarteret Abboten ca 0,6 Mkr
- Lägenhetstillval ca 0,6 Mkr

PERSONAL

Centrumbostäders personalstyrka uppgår till 13 tillsvidareanställda personer per 2023-12-31. 5 tjänstemän och 8 kollektivanställda. Samt en säsongsanställd på 50 %. Utöver detta har Centrumbostäder ett antal timanställda ungdomar som håller i läxhjälp och lovaktiviteter för grundskoleelever.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	66 426	63 371	60 636	58 069	58 324
Rörelseresultat	13 755	14 165	12 070	1 332	12 257
Resultat efter fin poster	4 573	10 661	9 060	9 301	8 403
Balansomslutning	486 913	466 528	419 755	415 302	400 410
Soliditet (%)	27,1	27,4	28,4	26,5	22,3
Avkastning på eget kap. (%)	3,5	8,3	9	7,3	9,4
Avkastning på totalt kap. (%)	2,8	3	2,2	2,3	3,1
Antal anställda	13	13	11	9	8



VAD HÄNDER 2024

- Utemiljöupprustning kvarteret Abboten inklusive källsortering för Kaplan.
- Fasadmålning Rådhuset 11, Stortorget 2
- Byte av belysning i källare och trapphus, kvarteret Abboten etapp II
- Byte till säkerhetsdörrar, kvarteret Prelaten
- Löpande lägenhetsunderhåll
- Utemiljöupprustning samt relining, kvarteret Jarlen
- Byte Entrépartier etapp II, kvarteret Prelaten
- Skalskydd etapp I, kvarteret Abboten
- Modernisering av hissar
- Lansering av "mina sidor" för hyresgäster och intressenter.
- Kaplansdagen

KUND

Centrumbostäders förbättringsarbete för bolagets kunder bygger till stora delar på de kundundersökningar som bolaget genomför. Vartannat år genomförs undersökningen och mäter den upplevda uppfattningen inom service, produkt, attraktivitet och profil. Senaste mätningen genomfördes 2023 och nästa sker 2025. Mätningen sker i samarbete med Aktivbo.

Tidigare utfall:

	2023	2021	2019
Serviceindex	86,5 %	87,9 %	85,3 %
Produktindex	84,5 %	83,7 %	82,8 %
Attraktivitet	87,9 %	89,3 %	86,6 %
Profil	88,8 %	90,3 %	88,4 %
Kan rekommendera Centrumbostäder som hyresvärd	91,5 %	94,7 %	90,1 %

EKONOMI

Koncernbank

Centrumbostäder ingår i Skara Kommuns koncernbank. Samtliga upptagna lån på 332 Mkr är finansierade genom koncernbanken. Byggekreditivet som tidigare fanns har avslutats och omvandlats till två gröna lån, totalt 60 Mkr. Centrumbostäder har även tillgång till en underliggande checkkredit på 13 Mkr.

Marknadsvärde

Senaste externa marknadsvärderingen av fastighetsbeståndet genomfördes av Svefa i december 2022 och uppgick till 668 Mkr (641). Bedömningen är att det skett en något nedåtgående förändring på marknaden sedan senaste värderingen. Det som tillkommer är nybyggnationen kvarteret Stinsen, 70 Mkr. Nästa externa värdering sker december 2024. Totalavkastningen på marknadsvärdet 2023 var 4,5 % (8,6).

Försäkringar

Centrumbostäders fastigheter och förvaltning är försäkrat hos Länsförsäkringar. Försäkringsbehovet utvärderas årligen med externt stöd. Bolagets fordon och maskiner är försäkrade hos Protector. Tjänstereseförsäkring är tecknad hos Europeiska ERV och VD- och styrelseförsäkring är tecknad hos Chubb.

HÅLLBARHET

Social

Centrumbostäders arbete för att stärka de sociala förutsättningarna i bolagets bostadsområden utvecklas hela tiden. Idag finns en permanent verksamhet som utgår från Solrosens mötesplats på Kaplan. Inom ramen för det arbetet bedrivs verksamhet som läxhjälp för barn och unga, skollovsaktiviteter och en rad andra viktiga insatser av samarbetspartners som är med och bidrar till socialt hållbara villkor i bostadsområdena. En viktig del i det arbetet är främjandet för att få ut arbetslösa i arbete. Tillsammans med EnRival har ett 20-tal unga och vuxna hyresgäster fått ett arbete under 2023. Utöver det stöttas en rad hyresgäster i att skapa effektiva ansökningshandlingar, delta i intervjuutbildning och guidas för att hitta fram till ett arbete. I maj anordnades Kaplansdagen för första gången. Dagen genomfördes i samarbete med RF-Sisu och deras koncept Street Games ihop med Vilans fritid och en lång rad lokala föreningar. Syftet var att få ut idrotten i bostadsområdet och skapa en familjedag för hela Skara.

Ekologisk

Miljöperspektivet vägs in i alla beslut vi tar och perspektivet är att jobba med ständiga förbättringar. Det strategiska huvudfokuset ligger primärt på energieffektiviseringar i befintligt fastighetsbestånd. Arbetet består av en rad olika delar för att få ner energibehovet. 2023 har fokus främst legat på utbyggnad av solcellsanläggningar. Centrumbostäder har på två år gått från 0 till 150 Kw installerad effekt.

Strävan är också att där det är möjligt prioritera varsamma renoveringar och återbruk. Exempelvis har Rådhusets fönster varsamt renoverats under året och i samband med det kompletterats med isolerglas för ett bättre energivärde. Bolaget jobbar också för att få bort alla former av koldioxidutsläpp i förvaltningen. Hela fordonsflottan bortsett från ett fordon är idag koldioxidfritt. Våra tyngre fordon som inte kan köras på eldrift körs på HVO-diesel.

Ekonomisk

En stabil och ordnad ekonomisk grund är en fundamental faktor för att vi ska kunna jobba strukturerat och långsiktigt med både de sociala och ekologiska utmaningarna. Vi som allmännyttigt bostadsbolag jobbar utifrån affärsmässiga principer, men har också ett viktigt uppdrag i att jobba för samhällsnytta. Det innebär att vi måste säkerställa ekonomisk hållbarhet i det vi gör. Vi arbetar utifrån flera ekonomiska mål för att säkerställa balans mellan alla perspektiven.



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (TKR)

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000	12 520	8 212	95 428	8 912	128 072
Disposition enligt beslut av årets årsstämma				8 912	-8 912	0
Uppskrivningsfond		-392		392		0
Årets resultat					3 699	3 699
Belopp vid årets utgång	3 000	12 128	8 212	104 732	3 699	131 771

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår 2024 års årsstämma att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	104 732
Årets vinst	3 699
disponeras så att i ny räkning överföres	108 431 108 431

Resultatet av bolagets verksamhet under 2023 samt dess ställning vid årets slut framgår av resultat- och balansräkning, jämte kassaflödesanalysen.



RESULTATRÄKNING (TKR)

	Not	2023.12.31	2022.12.31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter, brutto	2	68 416	65 037
Hysesbortfall		-1 990	-1 666
Övriga förvaltningsintäkter		2 850	1 748
		69 276	65 119
Fastighetskostnader			
Underhåll		-9 022	-8 070
Driftskostnader	3	-27 058	-24 772
Fastighetsskatt		-1 451	-1 406
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-15 333	-14 105
Summa fastighetskostnader		-52 864	-48 353
Bruttoresultat		16 412	16 766
Central administration		-2 657	-2 601
Rörelseresultat	4,5	13 755	14 165
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		178	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 362	-3 527
Summa finansiella poster		-9 182	-3 504
Resultat efter finansiella poster		4 573	10 661
Resultat före skatt		4 573	10 661
Skatt	6	-874	-1 749
Årets resultat		3 699	8 912

BALANSRÄKNING (TKR)

	Not	2023.12.31	2022.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	463 268	395 223
Inventarier, verktyg och installationer	8	14 047	14 093
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	4 091	35 702
		481 406	445 018
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Summa anläggningstillgångar		481 446	445 058
Omsättningstillgångar			
Varulager m m		188	242
		188	242
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		764	522
Fordringar hos Skara Kommun		687	0
Aktuella skattefordringar		1 657	873
Övriga fordringar		458	18 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 713	1 052
Summa kortfristiga fordringar		5 279	21 228
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		5 279	21 228
SUMMA TILLGÅNGAR		486 913	466 528

BALANSRÄKNING (TKR)

	Not	2023.12.31	2022.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 000	3 000
Uppskrivningsfond		12 128	12 520
Reservfond		8 212	8 212
		23 340	23 732
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		104 732	95 428
Årets resultat		3 699	8 912
		108 431	104 340
Summa eget kapital		131 771	128 072
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		4 010	3 639
Summa avsättningar		4 010	3 639
Långfristiga skulder			
	11		
Skulder till Skara Kommun		332 000	317 000
Summa långfristiga skulder		332 000	317 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 504	4 412
Skulder till koncernföretag		0	2 107
Övriga skulder		2 189	1 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	8 439	9 610
Summa kortfristiga skulder		19 132	17 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		486 913	466 528

KASSAFLÖDESANALYS (TKR)

Not	2023.12.31	2022.12.31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 573	10 661
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15 379	14 151
Betald skatt	-1 278	-1 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	18 674	23 527
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av varulager och pågående arbete	54	-31
Förändring av kundfordringar	-242	-29
Förändring av kortfristiga fordringar	16 980	-10 358
Förändring av leverantörsskulder	4 092	-1 933
Förändring av kortfristiga skulder	-2 777	1 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 781	13 032
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-51 781	-50 535
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 781	-50 535
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	15 000	37 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 000	37 500
Årets kassaflöde	0	-3
Likvida medel vid årets början	0	3
Likvida medel vid årets slut	0	0

NOTER – NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

Årsredoviningen 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.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippat med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Utdelningen redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	20-90 år
Stomme	90 år
Fasad	15-50 år
Stammar	50 år
Tak	30-40 år
Fönster	40 år
VS	30 år
El	40 år
Hiss	25 år
Styr	20 år
Ventilation	30 år
Balkonginglasning	40 år
Kök	25 år
Badrum	25 år
Ytskikt	15-40 år
Säkerhetsdörrar	40 år
Låssystem	20 år
Portar	30 år
Markiser	15 år
Övrigt/övriga installationer	15-30 år
Markanläggning	25-40 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balans-räkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna 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 fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det 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.

Varulager

Varulager vilket avser vitvaror är värderade till det bokförda värdet.

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 balansberäkningsmetoden. 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.

NOTER – NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggnings-tillgång 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 skatte-skulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad ochen skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Pensioner

Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgifts-bestämda eller för-månsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgifts-bestämda pensions-planer. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tilgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultatet efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kapital (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Totalavkastning på genomsnittligt marknadsvärde (%)

Driftnetto plus värdeförändring på fastigheter i procent av genomsnittligt marknadsvärde.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Uppskattning och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till Centrumbostäders redovisning av komponent-avskrivningen av fastigheterna. På kort sikt påverkar det inte resultatet nämnvärt, då skillnaderna i avskrivningarna de första åren är av ringa värde.

NOTER – NOT 2 HYRESINTÄKTER

	2023	2022
Bostäder	42 251	39 930
Lokaler	25 258	24 278
Övrigt	907	829
	68 416	65 037

NOTER – NOT 3 DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsskötsel	7 884	6 616
Reparationer	2 204	1 321
Taxebunda kostnader	11 075	10 615
Fastighetsanknuten administration	4 975	5 291
Risikkostnader	0	0
Övriga driftskostnader	920	929
	27 058	24 772

NOTER – NOT 4 LEASINGAVTAL

Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende 5 fordon. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende leasingavtal uppgår till 128 tkr (179). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	267	171
Senare än ett år men inom fem år	298	274

NOTER – NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda	2023	2022
Kvinnor	7	7
Män	6	6
	13	13

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 101	1 020
Övriga anställda	5 344	4 854
	6 445	5 874

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	201	191
Pensionskostnader för övriga anställda	365	285
Sociala avgifter	2008	1 872
	2 574	2 348

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	9 019	8 222
--	--------------	--------------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43%	10%
Andel män i styrelsen	57%	90%

Avtal om avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller, från företagets sida, en uppsägningstid om 12 månader och uppsägning från verkställande direktören, en uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till 12 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

Centrumbostäder i Skara AB har inga åtaganden om avgångsvederlag för styrelsen.

NOTER – NOT 6 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-513	-1 310
Justering av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-370	-439
Justering av föregående års aktuella skatt	9	0
	-874	-1749

NOTER – NOT 7 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	529 440	507 024
Inköp	44 995	18 141
Försäljningar / utrangeringar	0	-855
Omklassificering	35 592	5 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	610 027	529 440
Ingående avskrivningar	-136 865	-126 219
Försäljningar / utrangeringar	0	722
Årets avskrivningar	-12 504	-11 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 369	-136 865
Ingående uppskrivningar	15 768	16 261
Årets uppskrivningar	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivningar	-493	-493
Utgående ackumulerade uppskrivningar	15 275	15 768
Ingående nedskrivningar	-13 120	-13 575
Årets nedskrivningar	0	0
Återförda avskrivningar på nedskrivet belopp	455	455
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 665	-13 120
Utgående redovisat värde	463 268	395 223
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	463 268	395 223
Bedömt marknadsvärde	708 700	667 700

NOTER – NOT 8 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	21 035	19 088
Inköp	2 805	2 322
Försäljningar / utrangeringar	-162	-375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 678	21 035
Ingående avskrivningar	-6 942	-4 705
Försäljningar / utrangeringar	148	375
Årets avskrivningar	-2 837	-2 612
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 631	-6 942
Utgående redovisat värde	14 047	14 093

NOTER – NOT 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	35 702	10 760
Investeringar	3 981	30 072
Omklassificeringar	-35 592	-5 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	4 091	35 702
Utgående redovisat värde	4 091	35 702

NOTER – NOT 10 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel	104 732	
Årets vinst	3 699	
Balanserad vinst	108 431	
Disponeras så att i ny räkning överföres	108 431	

NOTER – NOT 11 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:	2023	2022
Skulder till Skara Kommun	332 000	272 000
Byggnadskredit	0	45 000
	332 000	317 000

Företagets saldo på checkräkningskrediterna uppgår till 619 tkr (7 760) och ingår i posten kortfristiga fordringar hos koncernföretag. Limit avseende checkräkningskredit uppgår till 13 000 tkr (13 000).

NOTER – NOT 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023	2022
Upplupna semesterlöner	441	368
Upplupna pensionskostnader	145	0
Upplupna sociala avgifter	138	115
Förutbetalda hyror	6 024	6 631
Övriga poster	1 691	2 496
	8 439	9 610

Skara 2024-02-22



Lena Christersson
Styrelsens ordförande



Thomas Karlsson
Vice ordförande



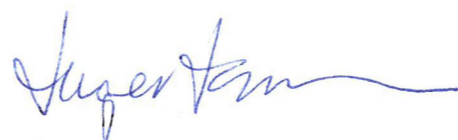
Klas-Åke Jansson
Ledamot



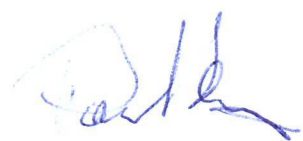
Kristina Adolfsson
Ledamot



Anders Ek
Ledamot



Inger Jansson
Ledamot



Poul Hansen
Ledamot



David Pettersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-04

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

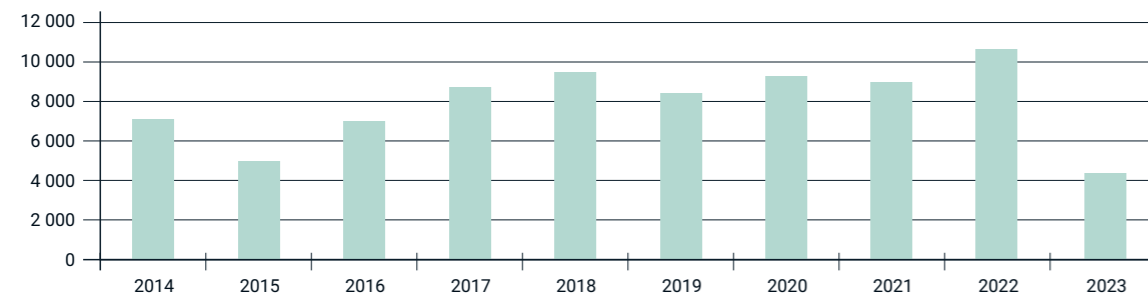


Viktor Larsson
Auktoriserad revisor



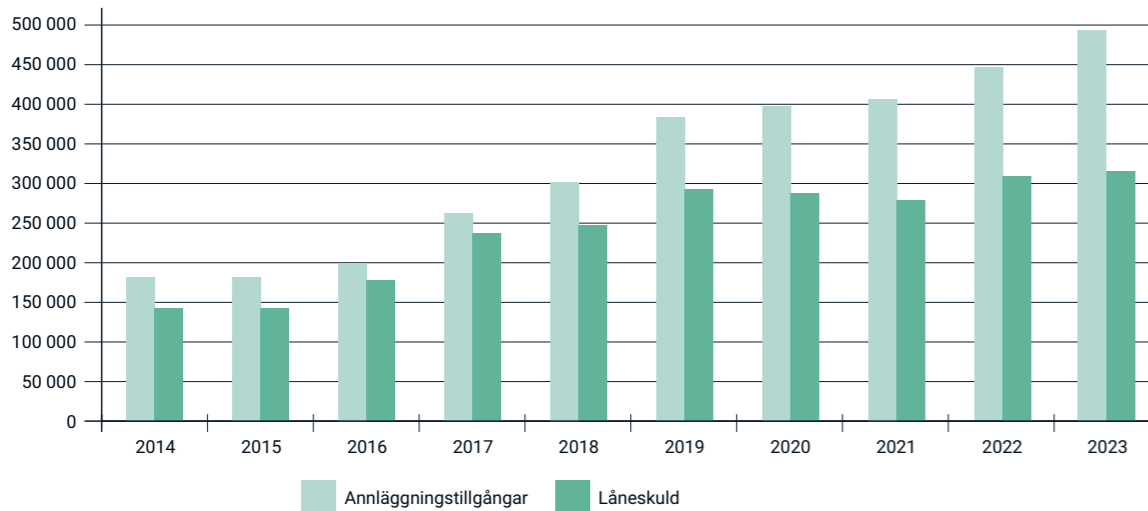
RESULTAT (TKR)

Resultat 2014 - 2023 (före skatt och bokslutsdispositioner)



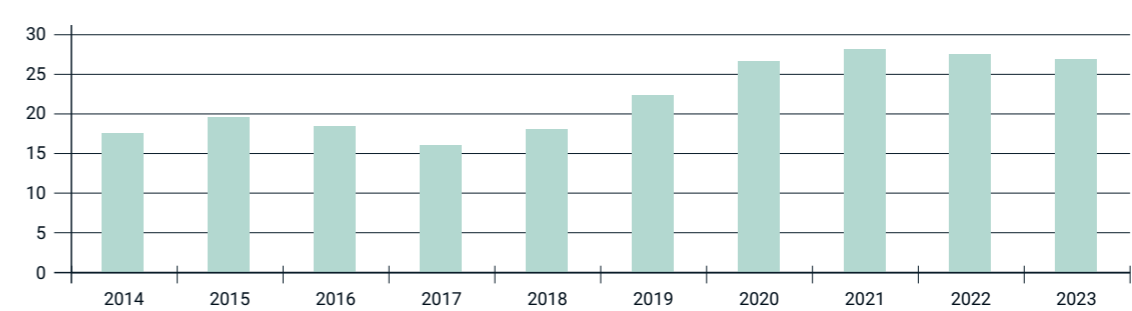
TILLGÅNGAR & SKULDER (TKR)

2014 - 2023



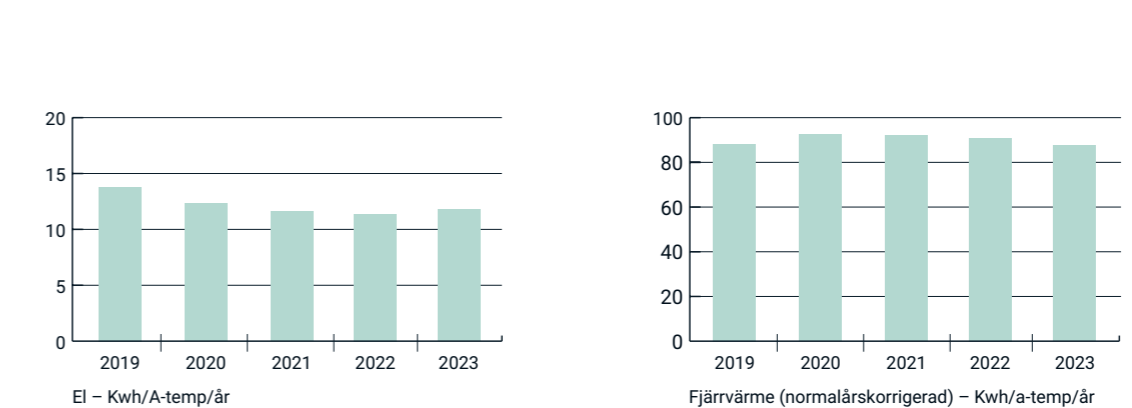
SOLIDITETSUTVECKLING

i procent 2014 - 2023



ENERGIBEHOV BOSTADSBESTÅND

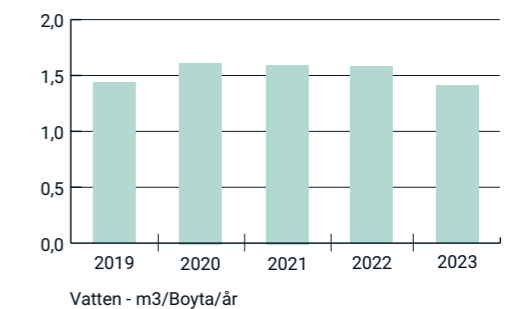
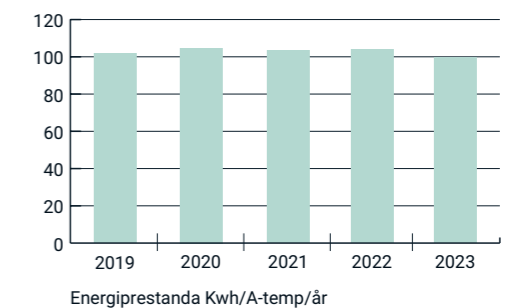
2019 - 2023



FASTIGHETSBESTÅND

Centrumbostäder äger och förvaltar följande fastigheter vid årets utgång:

FASTIGHET	BOSTÄDER									LOKALER		GARAGE		P-PLATSER	TAXERINGSVÄRDE		ÅLDER	
	Studentrum	1RoKv	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK	Antal	BOA	Antal	LOA	Varm	Kall		Mark	Byggnad	Byggår	Värdeår
Vakteln						1		1	116					218 000	755 000	1966	1966	
Objekts		28	30	59	36	7	7	167	10 067	14	291	12	27	20 549 000	71 012 000	1964/1966	1964/1966/1976	
Abboten 1-4 student	45							45	1 062									
Prelaten 2-5		13		38	95	6		152	10 818	32	854	22		20 755 000	70 844 000	1952/1957/1958	1977/1985	
Munin 11				12		4		16	1 122	8	156			2 104 000	7 771 000	1946	1988	
Jarlen 1			4	7		1		12	681					1 276 000	4 620 000	1929	1980	
Kuletomten 1:237			11	21	6			38	2 604	4	901		9	2 755 000	15 538 000	1992	1992	
Abboten 5, Abedissan 1				4	22	12		38	2 882					6 877 000	28 810 000	2005/2011	2005/2011	
Tellus 18		18	3	21	37	3		82	5 073	20	4 605	34		15 457 000	53 298 000	1955/1974	1955/1974/1990	
Rådhuset 1			2	8	8			18	978					2 242 000	16 400 000	2018	2018	
Stinsen 1			11	28	9			48	2 670					7 400 000	2 484 000	2023	2023	
Kastanjen								0		1	583					2011		
Månglaren/Bumerangen								0		1	929					2017		
Frigga				7	2			9	480	1	546					2018		
Oxen								0		2	3 138			1 390 000	12 956 000	1993	2002	
Lien 3,4								0		10	3 607			844 000	842 000	1970	1970	
Sporren 8								0		8	1 428			879 000	1 558 000	1965	1965	
Tjuren 22,23								0		14	3 254			3 180 000	5 296 000	1978/2005	1978/2005	
Sporren 14								0		5	420			1 151 000				
Häggen					1			1	94	37	1 379			835 000	4 729 000	1929	1981	
Rådhuset 11								0		3	1 425			942 000	5 800 000	1720	1929	
Klostret 8:7								0		2	288			94 000	176 000	1980	1980	
Diakonen 1								0		1	530			255 000	966 000			
Diakonen 2								0						87 000				
Totalt	45	59	61	205	216	34	7	627	38647	163	24333,4	68	36	228	89 290 000	303 855 000		1981



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Centrumbostäder i Skara Aktiebolag, org.nr 556445-9237

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Centrumbostäder i Skara Aktiebolag för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Centrumbostäder i Skara ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Centrumbostäder i Skara Aktiebolag.

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 Centrumbostäder i Skara 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 22-23.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

Vid upprättande 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 av 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 utförts 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 det ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Centrumbostäder i Skara AB för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Centrumbostäder i Skara AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Skövde den 4 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Victor Larsson

Auktoriserad revisor



Till årsstämman i
Centrumbostäder i Skara AB
Org.nr. 556445-9237
Till kommunfullmäktige i Skara Kommun

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2023

Jag av fullmäktige i Skara kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Centrumbostäder i Skara AB:s verksamhet.

Styrelsen och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter, kommunala ändamål och befogenheter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av års/bolagsstämmans fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktningen och omfattningen som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som uttrycks i bolagsordning och ägardirektiv.

Bolagets verksamhet har bedrivits från ekonomisk synpunkt på ett tillfredsställande sätt.

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Skara, 2024-03-05

Lasse Fredman
Lekmannarevisor

centrum bostäder

Centrumbostäder i Skara AB

Stortorget 4, 532 30 Skara

0511-325 60 | centrumbostad@skara.se

www.centrumbostader.se



Centrumbostäder
I SKARA AB