



ÅRSREDOVISNING 2024



Centrumbostäder
I SKARA AB

ÅRSREDOVISNING 2024



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





Stabilitet och tillväxt i tider av osäkerhet

Tiden går fort och detta blir mitt sjätte VD-ord för Centrumbostäder. Jag vill påstå att det kanske har varit Centrumbostäders bästa år som jag har fått förmånen att vara med på. Bästa åren med perspektiven stabil ekonomi, utveckling och nöjda hyresgäster. Dessutom på god väg att få hållbarhetsperspektiven att balansera ihop med dessa.

2024 har i vanlig ordning varit ett händelserikt år, med både positivt att glädjas över och utmaningar att ta tag i. Vi har fortsatt ta viktiga steg för att utveckla våra fastigheter och möta våra hyresgästers behov, men också fått anpassa oss till en tuffare marknad.

Ett av årets stora glädjeämnen har varit att följa första året med Stinsen. Det är roligt att se hur bra våra hyresgäster trivs med sitt nya boende. Den positiva responsen och den fortsatt höga efterfrågan är bakgrunden till att vi också påbörjat arbetet med den andra etappen av Stinsen, som kommer innehålla 30 nya lägenheter för målgruppen 65+. Det blir lägenheter av samma standard som första etappen utformade med utökad tillgänglighet fördelade på 2-4 rum och kök. Vi tillfogar funktioner som inte finns i första etappen av Stinsen, såsom gym, bastu och en boulevard. Tillsammans blir båda etapperna en fin tillgång med flera mervärden för alla som bor där. Nästa etapp blir återigen bolagets största investering. Trots att det är färre lägenheter än första etappen, bidrar den kraftiga prisuppgången och avvecklingen av statligt investeringsstöd till att investeringen i kronor tangerar första etappen. Det gör att vi också kommer behöva ta ytterligare ett steg med hyresnivån.

Samtidigt har vi haft full fart i vårt befintliga fastighetsbestånd. Under året har vi avslutat den sista delen av utemiljöupprustningen på Kaplan, ett projekt som pågått i flera år över sex etapper. Det känns bra att få avsluta det arbetet, och trots att ekonomin är tuffare just nu har vi fortsatt hålla en hög nivå när det gäller underhållet. Det här är satsningar som både våra hyresgäster och våra fastigheter vinner på i längden.

De senaste 5 åren har vi lagt 120 mkr på underhåll och återinvesteringar i det befintliga beståndet.

Men det finns också utmaningar. Den generella efterfrågan på bostäder är relativt svag, och vissa av våra lägenheter är svårare att hyra ut. Till detta kommer prognoser över den framtida befolkningsutvecklingen i landet som är oroväckande, och det är oklart hur detta kan påverka efterfrågan på sikt. Vi följer utvecklingen noga och jobbar med att anpassa oss till de förändringar som sker. Vi tror på en stark utveckling av Skara och Skaraborg!

Tittar vi framåt och i första läget 2025 så ser vi ett ytterligare intensivt år. Vi siktar på att utöka vårt fastighetsbestånd med fler fastigheter, samtidigt som arbetet med nästa etapp av Stinsen fortsätter. Vi förstärker också organisationen, vilket är ett naturligt steg för att kunna fortsätta växa och utvecklas. Vi går mot 15 anställda.

Avslutningsvis vill jag också lyfta fram personalen. Vi är ett litet bolag, men tack vare deras engagemang och hårda arbete får vi mycket gjort. Det är tack vare dem som vi lyckas med både våra projekt och den dagliga verksamheten. Allt vi gör, gör vi för våra hyresgäster.

Med mycket spännande på gång och ett starkt lag ser vi fram emot 2025, som jag är säker blir ett fantastiskt år för Centrumbostäder och våra hyresgäster.

David Petterson, VD



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören i Centrumbostäder i Skara AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

STYRELSE

Av kommunfullmäktige i Skara Kommun utsedda styrelseledamöter och ersättare:

Ordförande	Lena Christersson
Vice ordförande	Thomas Karlsson
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 allmännytt 2030 och minskade växthusgaser.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	71 118	66 426	63 371	60 636	58 069
Rörelseresultat	13 229	13 755	14 165	12 070	1 332
Resultat efter fin poster	4 069	4 573	10 661	9 060	9 301
Balansomslutning	493 154	486 913	466 528	419 755	415 302
Soliditet (%)	27,1	27,1	27,4	28,4	26,5
Avkastning på eget kap. (%)	3,0	3,5	8,3	9	7,3
Avkastning på totalt kap. (%)	2,7	2,8	3	2,2	2,3
Antal anställda	13	13	13	11	9



VAD HÄNDE 2024 – ÅRET I KORTHET

- Implementering av "mina sidor" för hyresgäster och intressenter.
- Byte till säkerhetsdörrar, kvarteret Prelaten.
- Byte av entrépartier etapp II, kvarteret Prelaten.
- Byte av belysning i källare och trapphus etapp II, kvarteret Abboten
- Förvärvat mark, Plattformen 1.
- Skalskydd etapp I, kvarteret Abboten.
- Färdigställt arbetet med utemiljön etapp 4, kvarteret Abboten
- Modernisering av hissar, kvarteret Husaren och Tellus
- Relining, kvarteret Jarlen
- Fasadrenovering, kvarteret Häggen
- I maj genomfördes återigen 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. I år utökades Kaplansdagen med matmarknad och Centrumbostäders personal var på plats med olika aktiviteter.

HYRESFÖRHANDLING

I februari genomfördes årets hyresförhandling med Hyresgästföreningen, vilket resulterade i en genomsnittlig hyreshöjning om 4,77 % (3,91 %) för bostäder och lokaler. Hyresförändringen skedde per 1 april 2024. En stor del av företagets lokaler regleras hyresmässigt genom indexreglering och omfattas inte av hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen.

UNDERHÅLL/INVESTERING

Totalt har 24,6 Mkr lagts på investeringar och underhåll i Centrumbostäders befintliga bestånd under 2024. Nedan redovisas åtgärder överstigande 0,5 Mkr.

- Lägenhetsunderhåll ca 4,1 Mkr
- Byte vitvaror ca 0,8 Mkr
- Byte till säkerhetsdörrar, kvarteret Prelaten ca 1,5 Mkr
- Målning trapphus etapp II, kvarteret Abboten 0,5 Mkr
- Utemiljöupprustning etapp 4 inklusive källsortering för Kaplan 3,9 Mkr
- Byte av belysning i källare och trapphus etapp II, kvarteret Abboten ca 0,6 Mkr
- Skalskydd, etapp I, kvarteret Abboten, ca 1 Mkr
- Byte av entrépartier etapp II, kvarteret Prelaten ca 1 Mkr
- Fasadrenovering kvarteret Häggen, ca 0,8 Mkr
- Modernisering av hissar kvarteret Husaren och Tellus, ca 2,2 Mkr
- Renovering av tvättstugor kvarteret Prelaten och Jarlen samt soprum kvarteret Husaren, ca 1 Mkr
- Lokalunderhåll ca 0,9 Mkr
- Lägenhetstillval ca 0,8 Mkr

PERSONAL

Centrumbostäders personalstyrka uppgår till 13 tillsvidareanställda personer per 2024-12-31. 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, samt sommarjobbare och säsongsanställda som jobbar med utemiljön under sommarsäsongen.

VAD HÄNDER 2025

- Påbörjar byggnation av Stinsen etapp II
- Fasadrenovering Svartbrödragatan, kvarteret Tellus
- Fasadmålning Stortorget 2, Rådhuset 11
- Asfaltering etapp I, kvarteret Abboten
- Löpande lägenhetsunderhåll
- Skalskydd etapp II, kvarteret Abboten
- Modernisering hissar Kaplan
- Kaplansdagen
- Uthyrningsstart Stinsen etapp II
- Lokalunderhåll
- Löpande lägenhetsunderhåll

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. Centrumbostäder har även tillgång till en underliggande checkkredit på 13 Mkr.

Marknadsvärde

I december värderades hela fastighetsbeståndet av Svefa. Värderingen uppgick till 760 Mkr (668).

Värdering 2022: 668 Mkr. Tillkom då pågående nybyggnation Stinsen 70 Mkr.

Värdering 2024: 760 Mkr varav Stinsens värdering 74,7 Mkr.

Total värdeförändring inklusive Stinsen uppgår till 22 Mkr

Totalavkastningen på marknadsvärdet 2024 var 7,4% (4,52). Värdeförändringen tar hänsyn till förändringen från senaste värderingen 2022.

Försäkringar

Centrumbostäders fastigheter och förvaltning är försäkrat hos Länsförsäkringar. Försäkringsbehovet utvärderas årligen med extern 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

Det strukturella arbetet för ökad social hållbarhet fortsätter. Verksamheterna inom ramen för Solrosens mötesplats är numera en integrerad del av vardagen och våra samarbetspartners som Enrival och Rädda barnen fortsätter att jobba för våra hyresgäster. Som en del i det sociala arbetet under året har Centrumbostäder bland annat fokuserats på ökad trygghet genom "hallå granne". Syftet är att höja kontakten och stärka tryggheten mellan hyresgästerna. Arbetet har byggt vidare på tidigare arbete inom ramen för "Vi tar hand om varandra" som är en vidareutveckling av nationella Huskurage som riktar sig mot våld i nära relationer. Även ett samverkansarbete med polisen, kommunen och Länsstyrelsen har genomförts på temat Drogfria platser. Ett trygghetsarbete som syftar till att jobba för mindre droger i bostadsområdena.



Ekologisk

Vårt arbete mot mindre miljöpåverkan följer oss i hela vår verksamhet. I vår förvaltning så har vi störst påverkan genom fastighetsenergi och våra transporter. Fastighetsenergin jobbar vi ständigt med och i år passerade vi exempelvis 15 % i självförsörjning av vår elförbrukning. Både våra interna transporter och våra fastigheters energiförbrukning är idag till över 99 % fossilfri.

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 affärs-mässiga 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	12 128	8 212	104 732	3 699	131 771
Disposition enligt beslut av årets årsstämma				3 699	-3 699	0
Uppskrivningsfond		-392		392		0
Årets resultat					1 771	1 771
Belopp vid årets utgång	3 000	11 736	8 212	108 823	1 771	133 542

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår 2025 års årsstämma att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	108 823
Årets vinst	1 771
disponeras så att	110 594
i ny räkning överföres	110 594

Resultatet av bolagets verksamhet under 2024 samt dess ställning vid årets slut framgår av resultat- och balansräkning, jämte kassaflödesanalysen.



RESULTATRÄKNING (TKR)

	Not	2024.12.31	2023.12.31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter, brutto	2	73 687	68 416
Hysesbortfall		-2 569	-1 990
Övriga förvaltningsintäkter		2 287	2 850
		73 405	69 276
Fastighetskostnader			
Underhåll		-9 084	-9 022
Driftkostnader	3	-28 567	-27 058
Fastighetsskatt		-1 502	-1 451
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-17 945	-15 333
Summa fastighetskostnader		-57 098	-52 864
Bruttoresultat		16 307	16 412
Central administration		-3 079	-2 657
Rörelseresultat	4,5	13 228	13 755
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90	178
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-9 251	-9 362
Summa finansiella poster		-9 159	-9 182
Resultat efter finansiella poster		4 069	4 573
Resultat före skatt		4 069	4 573
Skatt	6	-2 298	-874
Årets resultat		1 771	3 699

BALANSRÄKNING (TKR)

	Not	2024.12.31	2023.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	466 279	463 268
Inventarier, verktyg och installationer	8	11 501	14 047
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	10 680	4 091
		488 460	481 406
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Summa anläggningstillgångar		488 500	481 446
Omsättningstillgångar			
Varulager m m		191	188
		191	188
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		982	764
Fordringar hos Skara Kommun		0	687
Aktuella skattefordringar		1 808	1 657
Övriga fordringar		209	458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 464	1 713
Summa kortfristiga fordringar		4 463	5 279
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		4 463	5 279
SUMMA TILLGÅNGAR		493 154	486 913

BALANSRÄKNING (TKR)

	Not	2024.12.31	2023.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 000	3 000
Uppskrivningsfond		11 736	12 128
Reservfond		8 212	8 212
		22 948	23 340
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		108 823	104 732
Årets resultat		1 771	3 699
		110 594	108 431
Summa eget kapital		133 542	131 771
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		6 325	4 010
Summa avsättningar		6 325	4 010
Långfristiga skulder			
	11		
Skulder till Skara Kommun		332 000	332 000
Summa långfristiga skulder		332 000	332 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 876	8 504
Skulder till koncernföretag		3 766	0
Övriga skulder		2 087	2 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	9 558	8 439
Summa kortfristiga skulder		21 287	19 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		493 154	486 913

KASSAFLÖDESANALYS (TKR)

Not	2024.12.31	2023.12.31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 069	4 573
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17 989	15 379
Betald skatt	-134	-1 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	21 924	18 674
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av varulager och pågående arbete	-3	54
Förändring av kundfordringar	-218	-242
Förändring av kortfristiga fordringar	1 185	16 980
Förändring av leverantörsskulder	-2 628	4 092
Förändring av kortfristiga skulder	4 783	-2 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 043	36 781
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-25 043	-51 781
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 043	-51 781
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	15 000
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
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 balansräkningen 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 förpliktelseerna 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 skattmässiga 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 och en 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 avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. 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 Centrumbostädernas redovisning av komponentavskrivningen 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

	2024	2023
Bostäder	47 279	42 251
Lokaler	25 431	25 258
Övrigt	977	907
	73 687	68 416

NOTER – NOT 3 DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsskötsel	7 798	7 884
Reparationer	3 050	2 204
Taxebunda kostnader	11 241	11 075
Fastighetsanknuten administration	5 384	4 975
Övriga driftskostnader	1 094	920
	28 567	27 058

NOTER – NOT 4 LEASINGAVTAL

Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende 5 fordon. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende leasingavtal uppgår till 276 tkr (128). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	210	267
Senare än ett år men inom fem år	44	298

NOTER – NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda	2024	2023
Kvinnor	7	7
Män	6	6
	13	13

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 181	1 101
Övriga anställda	5 540	5 344
	6 721	6 445

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	217	201
Pensionskostnader för övriga anställda	467	365
Sociala avgifter	2 177	2 008
	2 861	2 574

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	9 582	9 019
--	--------------	--------------

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

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 inga avgångsvederlag.

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

NOTER – NOT 6 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-513
Justering av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 316	-370
Justering av föregående års aktuella skatt	0	9
Skattereduktion för förnybar el	18	0
	-2 298	-874

NOTER – NOT 7 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	610 027	529 440
Inköp	13 802	44 995
Försäljningar / utrangeringar	0	0
Omklassificering byggnad	4 034	35 592
Omklassificering markanläggning	27	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	627 890	610 027
Ingående avskrivningar	-149 369	-136 865
Försäljningar / utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-14 359	-12 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	-163 728	-149 369
Ingående uppskrivningar	15 275	15 768
Årets uppskrivningar	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivningar	-493	-493
Utgående ackumulerade uppskrivningar	14 782	15 275
Ingående nedskrivningar	-12 665	-13 120
Årets nedskrivningar	0	0
Återförda avskrivningar på nedskrivet belopp	0	455
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 665	-12 665
Utgående redovisat värde	466 279	463 268
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	466 279	463 268
Bedömt marknadsvärde	759 900	708 700

NOTER – NOT 8 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	23 678	21 035
Inköp	590	2 805
Försäljningar / utrangeringar	-98	-162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 170	23 678
Ingående avskrivningar	-9 631	-6 942
Försäljningar / utrangeringar	98	148
Årets avskrivningar	-3 136	-2 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 669	-9 631
Utgående redovisat värde	11 501	14 047

NOTER – NOT 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	4 091	35 702
Investeringar	10 680	3 981
Omklassificering byggnad	-4 034	-35 592
Omklassificering markanläggning	-27	0
Omklassificering kostnad	-30	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	10 680	4 091
Utgående redovisat värde	10 680	4 091

NOTER – NOT 10 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel	108 823
Årets vinst	1 771
Balanserad vinst	110 594
Disponeras så att i ny räkning överföres	110 594

NOTER – NOT 11 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2024	2023
Skuld till Skara Kommun		
Lån som förfaller inom ett år efter balansdagen	146 000	0
Lån som förfaller efter ett år men inom fem år efter balansdagen	186 000	332 000
	332 000	332 000

Företagets saldo på checkräkningskrediten uppgår till -3 394 tkr (6 277) 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

	2024	2023
Upplupna semesterlöner	476	441
Upplupna pensionskostnader	202	145
Upplupna sociala avgifter	212	138
Förutbetalda hyror	5 342	6 024
Övriga poster	3 326	1 691
	9 558	8 439

Skara 18/2 - 2025



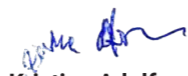
Lena Christersson
Styrelsens ordförande



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 25/2 - 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

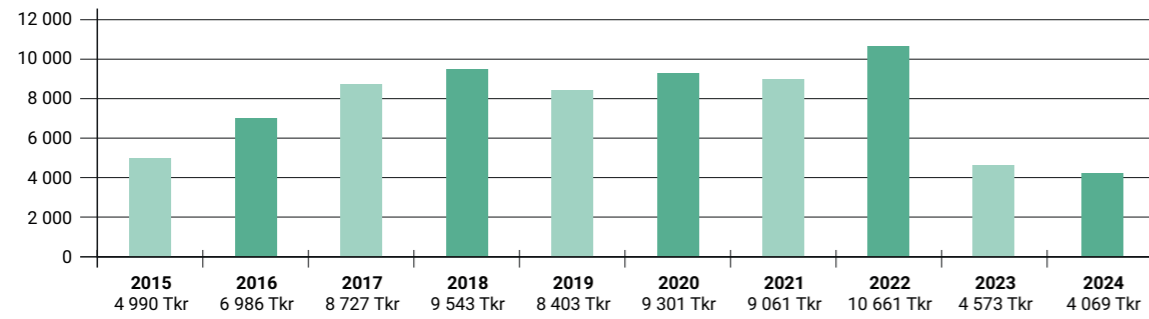


Viktor Larsson
Auktoriserad revisor



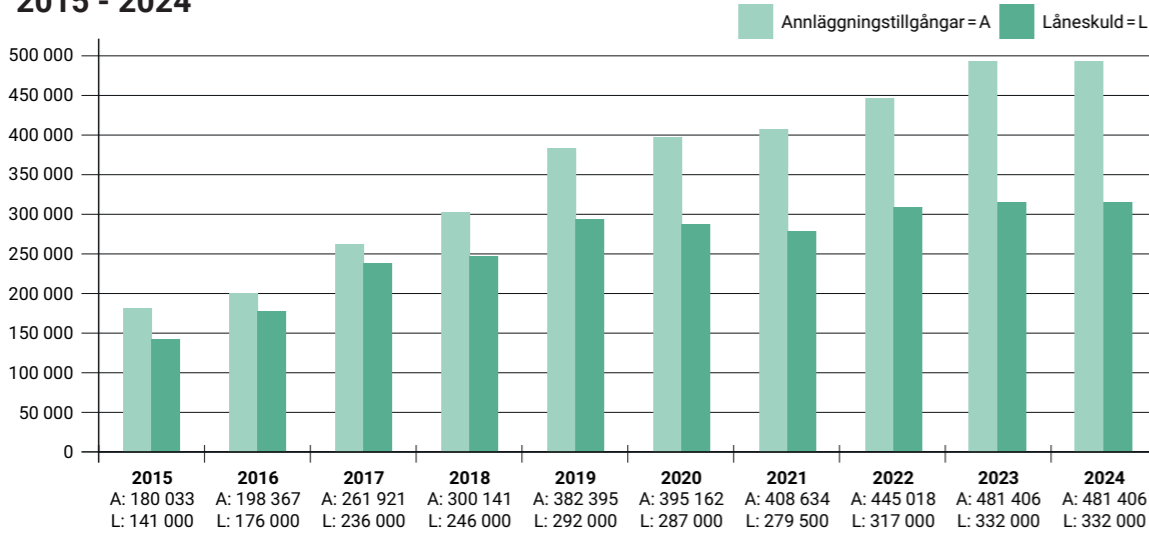
RESULTAT (TKR)

Resultat 2014 - 2024 (före skatt och bokslutsdispositioner)



TILLGÅNGAR & SKULDER (TKR)

2015 - 2024



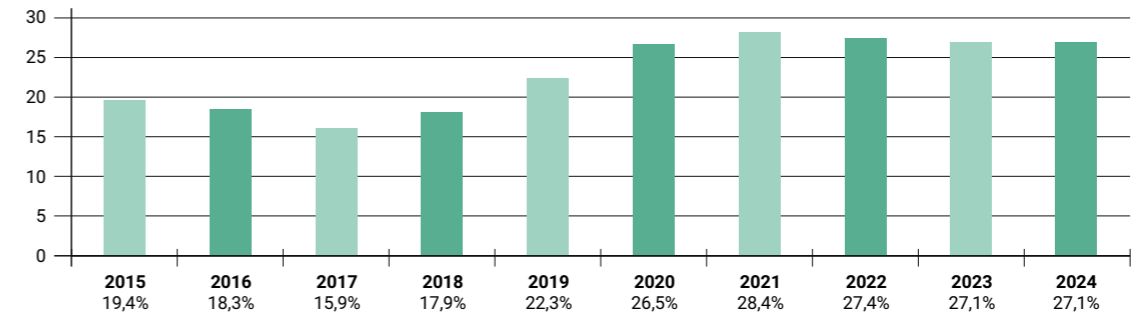
FASTIGHETSBESTÅND

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	Antal	Mark	Byggnad	Byggår	Värdeår
Vakteln							1	1	116						218 000	755 000	1966	1966
Abboten 1-4		28	30	59	36	7	7	167	10 067	14	291	12	27	140	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		47	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					12	2 242 000	16 400 000	2018	2018
Stinsen 1			11	28	9			48	2 670					21	7 400 000	40 000 000	2023	2023
Plattformen 1																		
Kastanjen								0		1	583						2011	
Månglaren/Bumerangen								0		1	929						2017	
Frigga				7	2			9	480	1	546			8			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	38 647	163	24 333	68	36	228	89 290 000	303 855 000		1981

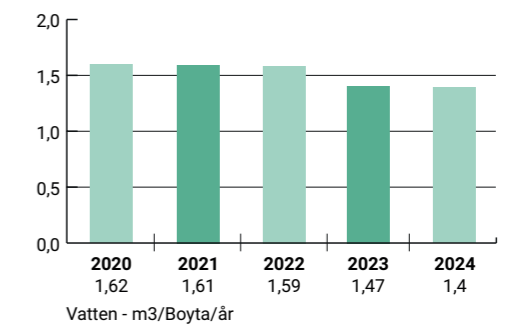
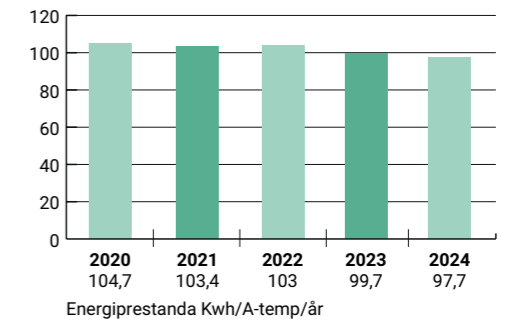
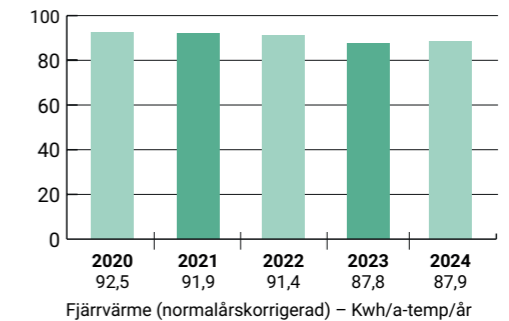
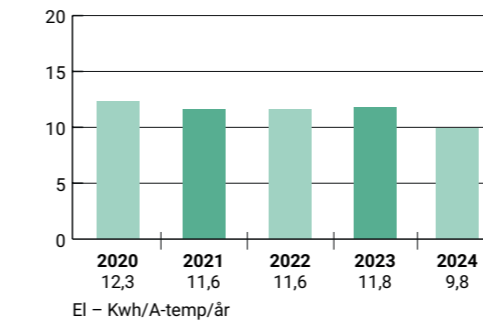
SOLIDITETSUTVECKLING

i procent 2014 - 2024



ENERGIBEHOV BOSTADSBESTÅND

2020 - 2024



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 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 6-20 i detta dokument.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Centrumbostäder i Skara AB.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 4 samt 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 ansvara 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 revisionsred 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 Revisionsinspektionens 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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 revisionsred 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.

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 25 februari 2025

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 2024

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 revisionsred 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, 2025-02-19

Lasse Fredman
Lekmannarevisor



Centrumbostäder i Skara AB

Stortorget 4, 532 30 Skara

0511-325 60 | centrumbostad@skara.se

www.centrumbostader.se



Centrumbostäder
I SKARA AB