

Årsredovisning

.....
För räkenskapsåret: 2024.01.01 - 2024.12.31

AB Strömstadslokaler/ 556430-1025



strömstadslokaler

Renoveringsdags!

Skagerack

Färdigt till midsommar!

Vi gör renoveringar på Skageracks yttre. Vi tycker huset är en fantastisk byggnad och vill att det står sig i många år framöver.

Vi sätta upp byggkranar och plockas bort när arbetet är överseende med huset färdigt!

societetsliv, tursim och bad. 1876 beslutades att en restaurang skulle byggas. 1877 byggdes Skagerack.

Skageracks kulturhus där bland annat restaurangen finns. Det finns en restaurang även att abonnera till på Skageracks kulturhus.

Vad kommer vi att renovera:

- Måleri av fasad och tak
- Allmänt snickeriarbete
- Fasadbelysning
- Skylten på taket
- Ny entrétrapp i bohustrapp

Vi gör fint!

Entrétrappan kommer vara färdig i mitten av maj och ett handsmitt räcke kommer i efterhand. Måleriarbetet, skylten och belysningen kommer vara färdigt till midsommar 2024.



strömstadslokaler

strömstadslokaler.se



ÅRET SOM GÅTT

VD har ordet



Tobias Kristiansson, VD AB Strömstadslokaler

AB Strömstadslokaler har som övriga i branschen haft ett utmanande år. Sveriges allmännyttas gjorde en undersökning som presenterades innan sommaren där 190 kommunala bostadsbolag hade svarat. Utsikterna för 2024 var att hälften skulle antingen ha en utebliven vinst eller gå med förlust. Detta är bland annat en konsekvens av kraftiga kostnadshöjningar och en räntemarknad som utmanar. Taxebundna kostnader fortsätter att öka i en takt som är svår att kompensera för med hjälp av besparingar.

AB Strömstadslokalers hyreshöjningar under året var 2,5 procent avseende kommunala lokaler och index för de kommersiella var 6,5 procent.

Projekten som dominerat året har varit Bojarskolan etapp 3, samt en ny värmekälla på Strömstad Gymnasium. Projektet på gymnasiet färdigställdes under 2024 med endast justeringar som kvarstår över vintersäsongen. Glädjande är att våra beräkningar avseende energibesparingar överträffas, vilket förkortar ROI (return of investment). Vi har även givit kulturhuset Skagerack en ordentlig uppfräschning med yttre måleri, snickeriarbete samt en ny trappa i granit med ett handsmitt räcke.

Under 2024 har vi gjort en hel del projektering och planering av 2025 års större projekt. Bland annat för tillbyggnad av Skee skola som startar under första kvartalet 2025. Vi har glädjande nog också fått uppdraget att titta på en helt ny skola på Valemyr, projektering startas upp under början av 2025.

Strömstadslokalers mätning för NKI (nöjd kundindex) 2024 visade på ett ökat betyg för våra kommersiella hyresgäster men tyvärr en sänkning av de kommunala hyresgästernas upplevelse av oss som fast-

ighetsvärd. Analysen visar att kommunikation av förväntningar samt information är de största utmaningarna. Vi har vidtagit åtgärder för att stärka dessa områden och det kommer att vara ett av våra fokusområden framöver. Kunderna har märkt av våra satsningar på ökat underhåll så en stärkning av produktindex var välkommet.

Medarbetarundersökningarna har fortsatt genomförts varje vecka och svarsfrekvenserna är fortsatt bra. Resultatmässigt har vi fina betyg och är över jämförbart index i samtliga delområden. Engagemang är en viktig ingrediens för fortsatt framgång och god styrfart i våra utvecklingsprojekt.

Vi har fortsatt med olika samverkansprojekt med föreningar och skolan i Strömstad och dessa genererar mycket positiv energi internt. Samarbetet kring Lions Hov bör lyftas fram som ett positivt exempel där Strömstadslokaler stått för material till renovering av kafé, men själva hantverket genomförts med ideella krafter från ishockeyföreningen. Detta gjorde att vi kunde genomföra fler satsningar på anläggningen detta år.

Noterbart under året är även att vi sålt lokalen för Koster skola till en lokal förening, försäljningen gav en positiv ekonomisk effekt.

En vattenskada på Fjällskivlingen i början av året ersattes tyvärr inte av vårt försäkringsbolag och gav en negativ effekt. Beskedet om försäkringsskadan kom in sent och är den avgörande orsaken till att resultatet avviker.

Bolagets verksamhet har varit förenlig med fastställda kommunala ändamålet, de kommunala principerna och den kommunala kompetensen enligt kommunlagens krav.


Tobias Kristiansson, VD

HÅLLBARHET

Fokusområde: Trygga skolmiljöer

Strömstadslokaler har under året gjort flera insatser i beståndet för att öka tryggheten i och omkring fastigheterna. I samband med att en utredning kopplad till tryggheten på Strömstiernaskolan och Strömstad gymnasium genomfördes i början av 2024 har åtgärder gjorts på båda skolorna. Projektet som genomfördes tillsammans med kommunen, Strömstadslokaler och organisationen Tryggare skola resulterade i goda diskussioner och värdefulla insikter. Projektet avsåg att identifiera otrygga miljöer och hitta lösningar för dessa.

Strömstiernaskolan

På Strömstiernaskolan har Strömstadslokaler bland annat gjort åtgärder i ett av skolans trapphus, generella ytskikts förbättringar så att det är rent och snyggt samt att flera platser i inomhusmiljön har fått förbättrade siktlinjer så att personal lättare kan ha uppsikt. Idrottshallens omklädningsrum har fått duschbås där eleverna slipper duscha tillsammans. Som en del i trygghetsprojektet har även delar av Strömstiernaskolans utemiljö fått utökad belysning.

Strömstad Gymnasium

Även på gymnasieskolan har idrottshallens omklädningsrum fått duschbås. Personal upplever att fler elever väljer att duscha efter idrottslektionerna efter att åtgärden var genomförd. I gymnasieskolans utemiljö har träd och buskar beskuren för att skapa bättre siktlinjer för de som rör sig i området. En viss anpassning av belysningen i och omkring skolan har genomförts.

Rossö skola

Vårdnadshavare och lärare har identifierat att området för buss, samt hämtning och lämning har upplevts otryggt. Åtgärder såsom anpassning av staket och gångväg genomfördes under 2024.

Fokusområde: Energieffektivisering och energianvändning

Generella åtgärder kring konvertering till LED belysning sker löpande. Åtgärderna innebär ofta byte av armaturer och förväntas ge en energibesparing på 40-60 procent per armatur. Exempel på genomförda platser för åtgärder är; Odelsbergs fritids, Skee skola, Strömstiernaskolan, Stadshuset, Mekanikern och Strömstads gymnasium. Energi är en resurs som blir allt mer viktig att nyttja på rätt sätt!

Nytt värmesystem gymnasieskolan

På Strömstad Gymnasium har vi ersatt en äldre uttjänt bergvärmecentral till en hybridcentral som arbetar både med luft-vatten och med bergvärme. I samband med projektet installerades även solhybrider på skolans tak. Installationerna har höjt den termiska komforten samt minskat vår energiförbrukning. Åtgärderna förväntas spara ungefär 200 000kWh årligen, men framförallt så har vi en fungerande anläggning som skapar bättre komfort och inomhusklimat på skolan. Under projektiden passade vi även på att måla skolans tak och se över både hängrännor och stuprör.

Temperaturmätning

Vi arbetar löpande med att koppla upp våra fastigheter för att bättre kunna övervaka vår värme och energiförbrukning. Detta kommer skapa bättre förutsättningar inför framtiden. Generellt har Strömstadslokaler god energiövervakning över hela fastigheten, men saknar på sina ställen mätning inne i lokalerna. Vi har under 2024 sett över hur vi bättre kan övervaka specifika områden för att identifiera och avhjälpa brister genom justeringar.

Laddinfrastruktur

Strömstadslokaler har sedan tidigare installerat laddplatser vid några fastigheter. Vi kan tydligt se att dessa nyttjas för både lokalernas verksamhet, personal och invånare. Vi kan även se att nyttjandet ökar successivt. Ett exempel på detta är Strömstiernaskolans sex laddplatser som nyttjas dagligen av kommunens buss för skolskjuts, men även av boenden på Korpeberget och Magistern.



ÅRET SOM GÅTT

Generella förbättringar

Inomhusklimat och brandsäkring

Åtgärder för ett bättre inomhusklimat har gjorts i flera av våra fastigheter, dels för att uppfylla myndighetskrav, men också på inrådan från kund. Exempel på detta är ventilationsåtgärder på Mekanikern och i Museets lokaler där även ytterligare åtgärder genomförts såsom att sätta in brand-säkra åtgärder, en önskan från såväl personal samt räddningstjänst.

Stadshusets inomhusmiljö i delar av byggnadens bottenvåning har förbättrats genom tätning av granitblock för att förhindra att fukt tränger in. Det har även gjorts generella förbättringar i den gamla byggnadens fasader. Under 2024 gick Stadshusets urverk sönder vilket krävde åtgärder, arbetet drog ut på tiden då det enbart finns begränsad kunskap i landet kring urverk av Stadshusets utförande. Att klockan var ur funktion blev ett samtalsämne bland invånarna. Nu är klockan till allas glädje åter i funktion.

Vi har även gjort förbättringar i roddklubbens lokaler såsom ett nytt entrédäck till lokalens övervåning som nyttjas av både

föreningen och till allmänna sammankomster. Hela huset genomgick även en välförtjänt tvättning av fasaden under året.

Automatiserade utemiljöer

Våra fastigheters grönytor består ofta av stora arealer med gräsmatta. Att klippa dessa kräver resurser. Vi har under året påbörjat ett arbete att automatisera klippningen av våra gräsmattor. Några av dessa områden där vi grävt ner- eller förberett för slingor till robotgräsklippare är: Skee skola, Skee förskola, Mellegården förskola, Nordby förskola och Grälös förskola.

Renovering Skagerack

Skagerack är ett av Strömstads mest kända landmärken, synligt både från hav och land. En vanligt förekommande scen i både invånares och besökares fotografier. Under 2024 har Strömstadslokaler förbättrat byggnadens yttre. Dels genom att måla hela husets väggar, tak och fönster. Men även genom att ta hand om den ikoniska skylten på taket samt skapa en ny entrétrapp som bjuder in till lokalens stora sal.

Fjällskivlingen

Under våren 2024 blev Fjällskivlingens undervåning översvämmad av externa vattenmassor från regn och snösmältning, och verksamhet och personal behöver omlokaliseras under saneringsarbetet. Översvämningen berörde även StrömstaNets nodrum för fiber som huserar i byggnadens undervåning. Ett 100-tal abonnenter fick avbrott i sin fiber under ett par dygn. Åtgärder i fastigheten har gjort för att minska risken för framtida översvämningar.

Försäljning Kosters skola

I och med att Kosters skolas verksamhet pausats från kommunen har fastigheten sålts till Kosters sportklubb som har ambitionen att driva egen pedagogisk verksamhet i lokalen. Strömstadslokaler tycker att det är kul att fastigheten nyttjas och att en lokal förening visar stort engagemang.

Skola & föreningsliv

Satsningar på föreningslivet

Strömstadslokaler har nära kontakt med Strömstads föreningsliv. Vi gör ständigt satsningar på att förbättra och anpassa våra lokaler för att både barn och vuxna kan få bättre möjlighet till en aktiv fritid. Under 2024 har vi gjort flera åtgärder kopplat till föreningsverksamhet. Bland annat på Lionshov där förbättringar och renoveringar har genomförts i lokalens entré, kök och omklädningsrum. Renoveringarna genomfördes i samarbete med deltagare ur föreningslivet och kommer förhoppningsvis ge föreningarnas besökare en bättre upplevelse.

Valemyrskolan

Strömstadslokaler arbetar aktivt med att ta fram flexibla lösningar för de krav som ställs på kommunens verksamheter. Under året har vi bland annat gjort anpassningar

på Valemyrsskolan där särskilda behov uppstått. Under 2024 fick skolans entré handikappanpassningar och en ny handikapptoalett har inrättats.

Rossö miljörum

Ny regler, lagar och förväntningar på källsortering skapar nya behov. För att vi ska kunna möta behoven för återvinning har åtgärder på återvinning behövdes ett nytt miljöhus byggas på skolområdet. Projektet påbörjades 2024 och blev färdig i början av 2025.

Bojarskolan etapp 3

Påbörjades hösten 2024 är en del av att göra Bojarskolan till en tvåparallellig skola. Etapp 3 innebär ombyggnad av gamla idrottshallen, matsal mm vilket innebär ny hemkunskapslokal/bild, bibliotek som saknades, ändamålsenlig musikal. Grupp-

rum, nya kapprum. Personalrum. Många saker som saknats och som önskats av både personal och elever.

Utomhusmiljöer skolgårdar

Strömstadslokaler har under 2024 gjort åtgärder på skolgårdars ytskikt för att skapa bättre utomhusmiljöer och minska slitaget inomhus. Exempel på detta är att nya asfaltsytor på Mellegården ersatt tidigare grusytor samt att stenbelagda ytor på Odelsberg ersatts med konstgräs. Åtgärderna minskar slitaget inomhus då mindre sten, grus och smuts följer med in i skollokalerna.

ORGANISATION och medarbetare

Vi har under 2024 fortsatt vårt arbete med att skapa en attraktivare arbetsplats och att stärka vårt team. Vi har under året gjort flera kultur- och kompetenshöjande åtgärder.

Praktikplatser

Strömstadsbyggen och Strömstadskolor har i affärsplanen mål om att ha minst 10 praktikanter eller LIA (lärande i arbete) varje år. Praktikanterna ger oss nya insik-

ter, kunskaper och idéer som bidrar till företagets utveckling. Under 2024 nådde bolagen detta mål.

Winningtemp

Vi gör kontinuerligt mätningar genom tjänsten Winningtemp för att ta reda på hur alla medarbetare hos oss upplever arbetsplatsen. Vi har under 2024 fortsatt märkt av positiva trender och att vi inom många områden ligger över index. En bra kultur som vi kan bygga vidare på.

Ny utemiljögrupp

Under 2024 påbörjade vi en rekryteringsprocess för att starta en ny arbetsgrupp för ombesörjandet och utveckling av våra grönområden. Vi har tidigare haft detta arbete hos en extern part men har landat i att vi vill driva detta arbete i egen regi. Vi tycker att våra utemiljöer besitter en stor del av fastighetens värde och hoppas att vi kan utveckla detta vidare. Rekryteringen avslutas i början av 2025.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

om verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt

AB Strömstadslokaler är ett av Strömstads Kommun helägt bolag. Bolagets verksamhet består i huvudsak i att främja Strömstads Kommuns försörjning av fastigheter och lokaler för dess skol- och förvaltningsverksamhet. Fastighetsförvaltningen bedrivs i egen regi.

Företagets säte

Företagets har sitt säte i Västra Götalands län, Strömstads Kommun.

Mål

De viktigaste målen för bolaget har under året varit att:

- Aktivt arbeta med och tillgodose kundens behov av verksamhetslokaler
- Utveckla bolagets ekonomiska ställning
- Utveckla bolagets kvalitets- och miljöarbete

Affärsidé

AB Strömstadslokaler skall uppföra, äga och förvalta i huvudsak fastigheter med lokaler för Strömstads Kommuns verksamheter. Förvaltningen skall ske i sådan form och med en service- och kvalitetsnivå som Strömstads Kommun efterfrågar till en för Strömstads Kommun acceptabel hyresnivå.

Förvaltnad yta

Förvaltnad yta utgör per bokslutsdagen:

Skollokaler	58 568m ²
Idrotts- och fritidslokaler	10 823 m ²
Kontorslokaler	5 988 m ²
Övriga lokaler	14 079 m ²
Totalt	90 183 m ²

Måluppfyllelse

Bolagets resultat efter finansiella poster skall enligt ägardirektivet uppgå till minst 0,5% av balansomslutningen, vilket uppfylls under 2024. Soliditetsmålet om en årlig ökning med 0,5 procentenheter uppfylls också.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt bolag till Strömstads Kommun, org nr 212000-1405

Väsentliga händelser under verksamhetsåret:

AB Strömstadslokaler har som övriga i branschen haft ett utmanande år. Sveriges allmännytta gjorde en undersökning som presenterades innan sommaren där 190 kommunala bostadsbolag hade svarat. Utsikterna för 2024 var att hälften skulle antingen ha en utebliven vinst eller gå med förlust. Detta är bland annat en konsekvens av kraftiga kostnadshöjningar och en räntemarknad som utmanar. Taxebundna kostnader fortsätter att öka i en takt som är svår att kompensera för med hjälp av besparingar. Projekten som dominerat året har varit

Bojarskolan etapp 3, samt en ny värmekälla på Strömstad Gymnasium. Projektet på gymnasiet färdigställdes under 2024 med endast justeringar som kvarstår över vintersäsongen. Glädjande är att våra beräkningar avseende energibesparingar överträffas, vilket förkortar ROI (return of investment). Vi har även givit kulturhuset Skagerack en ordentlig uppförskning.

Strömstadslokalers mätning för NKI (nöjd kundindex) 2024 visade på ett ökat betyg för våra kommersiella hyresgäster men tyvärr en sänkning av de kommunala hyres-

gästernas upplevelse av oss som fastighetsvärd. Analysen visar att kommunikation av förväntningar samt information är de största utmaningarna. Vi har vidtagit åtgärder för att stärka dessa områden och det kommer att vara ett av våra fokusområden framöver. Kunderna har märkt av våra satsningar på ökat underhåll så en stärkning av produktindex var välkommet.

Noterbart under året är även att vi sålt lokalen för Koster skola till en lokal förening, och att försäljningen gav en positiv ekonomisk effekt.

En vattenskada på Fjällskivlingen i början av året ersattes tyvärr inte av vårt försäkringsbolag och gav en negativ effekt. Beskedet om försäkringsskadan kom in sent och är den avgörande orsaken till att resultatet avviker.

Bolagets verksamhet har varit förenlig med fastställda kommunala ändamål, de kommunala principerna och den kommunala kompetensen enligt kommunallagens krav.

Hyrer

AB Strömstadslokalers hyreshöjningar under året var 2,5 procent avseende kommunala lokaler och index för de kommersiella var 6,5 procent.

Utsikter för framtiden:

Med ganska tuffa år i backspegeln blickar vi framåt med tillförsikt och hopp om ett stabilare klimat för fastighetsbolag. Vi kommer dock att behöva fortsatt följa verksamheten noga och vara beredda på en hög förändringstakt.

Kommande år innebär flera spännande projekt där en ny skola på Valemyr är ett av dessa. Vi kommer under en lång tid framöver fortsatt vara projektintensiva.

Vi kommer behöva prioritera kundperspektivet avseende kommunala lokaler, även om det kan vara utmanande står vi starkt rustade med ett engagerat team. Dialogen med våra hyresgäster ska vara vägledande i detta arbete.

Kommande år är utemiljöskötsel i egen regi som startar 2025 den kanske viktigaste större satsningen vi gör kopplat till kundnöjdhet. Under en överskådlig framtid kommer vi prioritera underhåll av fastigheter och att fortsatt arbeta med energifrågor.

Vi har gjort stora förändringar i de interna processerna för att effektivisera vår verksamhet och kommer fortsätta att finjustera dessa.

Arbetet med krisberedskap och robusthet kommer att ta allt större resurser framåt och är något vi behöver resurssätta. Våra mätningar visar att medarbetarna i bolagen trivs bra och känner att arbetet är utvecklande. Dessa goda resultat behöver vi upprätthålla.

Styrelse

Styrelsen, som utses av Strömstads Kommuns fullmäktige, har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Lena Martinsson, ordförande
Jörgen Molin, vice ordförande
Kent Hansson
Fredrik Eriksson
Peter Datek

Suppleanter

Ulf Gustavsson
Ola Persson
Sten Brodén
Stefan Johansson
Sveza Daceva Filipova

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden

Revisorer

Ordinarie bolagsstämma har utsett följande auktoriserade revisorer:

Ordinarie auktoriserad revisor

Baker Tilly Strömstad AB
Huvudansvarig Philip Sörensson

Strömstads Kommuns fullmäktige har utsett följande lekmannarevisorer:

Ordinarie lekmannarevisor

Ingemar Nordström

Suppleant

Roy Andersson

Verkställande direktör

Verkställande direktör för bolaget är Tobias Kristiansson.

Organisationsanslutningar

AB Strömstadslokaler är medlem i:

- HBV, Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a

EKONOMI och resultat

Årets resultat
efter finansiella poster uppgår till:

5 335 tkr

Årets resultat
efter skatt och bokslutsdispositioner uppgår till:

4 432 tkr

Flerårsjämförelse*

*Ett sätt att enkelt jämföra och se hur olika delar
av bolagets ekonomi förändrat sig de senaste åren.*

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	89 122	83 831	78 259	77 710	77 884
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5 335	3 422	8 287	8 676	6 501
Res. i % av nettoomsättningen	5,99	4,08	10,59	11,16	8,35
Balansomslutning (tkr)	530 984	518 905	525 115	516 812	533 706
Soliditet (%)	24,0	23,6	22,8	18,0	16,1

**Definitionen av nyckeltal, se noter.*



Förändringar i eget kapital

Bolagets egna kapital är tillgångar minus skulder och består av det kapital ägarna satsats i bolaget samt vinster eller förluster.

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 000 000	2 100 000	110 241 481	1 609 749	111 851 230
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			1 609 749	-1 609 749	0
Erhållna aktieägartillskott					
Årets resultat				4 432 183	4 432 183
Belopp vid årets utgång	2 000 000	2 100 000	111 851 230	4 432 183	116 283 413

Resultatdisposition

Styrelsen och VD lämnar ett förslag till bolagstämman på hur bolaget ska göra med de eventuella vinsterna eller förlusterna.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till bolagsstämmans förfogande	111 851 230
Årets resultat	4 432 183
Balanserad vinst	116 283 413

Styrelsen och verkställande direktören föreslår

Att i ny räkning överföres	116 283 413
	116 283 413

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
Not 2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

Nettoomsättning	89 122 374	83 830 590
Övriga rörelseintäkter	5 154 952	10 335 323
	<u>94 277 326</u>	<u>94 165 913</u>

Rörelsens kostnader

2

Driftskostnader	-52 811 359	-55 910 721
Övriga externa kostnader	-8 927 547	-9 101 007
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-19 488 078	-18 077 073
	<u>-81 226 984</u>	<u>-83 088 801</u>

Rörelseresultat

13 050 343

11 077 112

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 219 797	760 761
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 935 608	-8 415 405
	<u>-7 715 811</u>	<u>-7 654 644</u>

Resultat efter finansiella poster

5 334 532

3 422 468

Bokslutsdispositioner

Avsättning till periodiseringsfond	0	-1 900 000
Återföring av periodiseringsfond	272 000	546 000
	<u>272 000</u>	<u>-1 354 000</u>

Resultat före skatt

5 606 532

2 068 468

Skatt på årets resultat

-1 174 349

-458 719

ÅRETS RESULTAT

4 432 183

1 609 749

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	3	473 229 117	482 302 783
Inventarier, verktyg och installationer	4	731 264	617 707
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	<u>5 855 735</u>	<u>2 573 992</u>
		479 816 116	485 494 482

Summa anläggningstillgångar 479 816 116 485 494 482

Omsättningstillgångar**Varulager m.m.**

Råvaror och förnödenheter		<u>0</u>	<u>237 510</u>
		0	237 510

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		159 487	380 041
Fordringar hos koncernföretag		2 709 407	1 788 371
Övriga fordringar		2 957 574	1 794 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>737 420</u>	<u>1 301 817</u>
		6 563 888	5 265 142

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>44 604 028</u>	<u>27 907 510</u>
		44 604 028	27 907 510

Summa omsättningstillgångar 51 167 916 33 410 162

SUMMA TILLGÅNGAR 530 984 031 518 904 644

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (20.000 aktier)

Reservfond

Not 2024-12-31

2023-12-31

2 000 000

2 100 000

4 100 000

2 000 000

2 100 000

4 100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

111 851 229

4 432 183

116 283 412

110 241 481

1 609 749

111 851 230

Summa eget kapital

120 383 412

115 951 230

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

Summa obeskattade reserver

6 7 800 000

7 800 000

8 072 000

8 072 000

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

Summa avsättningar

7 10 487 516

10 487 516

9 856 988

9 856 988

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

8 100 000 000

100 000 000

245 000 000

245 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Övriga skulder

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

269 000 000

8 349 151

1 272 930

294 570

9

13 396 452

292 313 103

124 000 000

7 363 741

1 251 117

275 480

7 134 088

140 024 426

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

530 984 031

518 904 644



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01	2023-01-01
Not	2024-12-31	2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	13 050 343	11 077 112
Avskrivningar	19 488 078	18 077 073
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-611 244	-284 239
Erhållen ränta mm	1 219 797	760 761
Erlagd ränta	-8 935 608	-8 415 405
Betald inkomstskatt	-1 217 473	-816 855

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

	22 993 893	20 398 447
--	------------	------------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapital

Ökning(-)/minskning(+) av varulager	237 510	71 799
Ökning(-)/minskning (+) av kundfordringar	-700 482	578 625
Ökning(-)/minskning(+) av fordringar	75 389	2 475 234
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder	1 007 223	-7 267 029
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder	6 281 455	-1 148 513

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	29 894 988	15 108 563
--	------------	------------

Investeringsverksamheten

Förvärv av byggnader och mark	3,5	-14 567 555	-15 186 859
Försäljning av byggnader och mark		1 700 000	7 200 000
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	4	-330 914	-298 207

Kassaflöde från investeringsverksamheten

	-13 198 469	-8 285 066
--	-------------	------------

Finansieringsverksamheten

Erhållna aktierägartillskott	0	0
Amortering av låneskulder	0	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	0	0
--	---	---

Förändring av likvida medel

	16 696 519	6 823 497
--	------------	-----------

Likvida medel från årets början

	27 907 510	21 084 013
--	------------	------------

Summa likvida medel vid årets slut

	44 604 028	27 907 510
--	------------	------------



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyres-/leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
---	------

Avskrivningsprinciper för byggnader

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker per komponent över tillgångens nyttjandeperiod ner till beräknat restvärde.

Följande komponenter och avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	75-100 år
Stomkomplettering	50 år
Tak	30-40 år
Fasad	40-50 år
Fönster	30-40 år
Våtrummen	20 år
Kök	20 år
Värme och sanitet	25-50 år
Ventilation	25 år
El	40 år
Transportsystem	25 år
Värmepump	20-25 år
Övrigt (gemensamma utrymmen)	20 år
Markanläggningar	20 år

Nyttjandeperioden för ovan angivna komponenter är grundregeln, avvikelser förekommer efter bedömning av fastighetens konstruktion och material. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Varulager

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.



Säkringsredovisning

Den långsiktiga finansieringen, dvs. både kort- och långfristiga skulder som förväntas kvarstå över tid, är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. 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 240 MSEK (240 MSEK). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,11 år (3,79 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,42 % (2,28 %). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 12,4 MSEK (13,1 MSEK).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/överbärdet att löpande elimineras.

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall 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 bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

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

	2024-12-31	2023-12-31
Inom 0 - 1 år	149	129
Inom 1 - 2 år	0	20
Inom 2 - 3 år	70	0
Inom 3 - 4 år	0	70
Inom 4 - 5 år	50	0
Inom 5 - 6 år	0	50
Inom 6 - 7 år	0	0
Inom 7 - 8 år	100	0
Inom 8 - 9 år	0	100
Inom 9 - 10 år	0	0
	369	369

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2	Personal		
Medelantal anställda har varit	2024	2023	
Administration	2	2	
Fastighetsarbetare	9	10	
Totalt för bolaget	<u>11</u>	<u>12</u>	

Fördelningen mellan män och kvinnor har varit 99% män och 1% kvinnor.

Personalkostnader	2024	2023
Styrelse		
Arvode och andra ersättningar	169 265	138 609
Sociala kostnader	<u>39 410</u>	<u>29 553</u>
	208 675	168 162
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	5 697 540	6 209 168
Sociala kostnader	1 851 998	2 042 036
Pensionskostnader inkl. löneskatt	<u>420 133</u>	<u>404 878</u>
Summa löner och ersättningar	<u>7 969 671</u>	<u>8 656 082</u>
Summa	8 178 347	8 824 244

Not 3	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
--------------	---------------------------	-------------------	-------------------

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	779 585 369	701 971 776
Omklassificering	0	28 363 023
Överfört från pågående nyanläggningar	9 690 259	57 871 396
Försäljningar/utrangeringar	<u>-1 451 069</u>	<u>-8 620 826</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	787 824 559	779 585 369
Ingående avskrivningar	-343 665 632	-296 047 754
Omklassificering	0	-33 123 023
Avyttringar	519 273	2 498 073
Årets avskrivningar	<u>-17 993 413</u>	<u>-16 992 928</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-361 139 772	-343 665 632
Ingående nedskrivningar	0	-4 760 000
Omklassificering	<u>0</u>	<u>4 760 000</u>
Utgående redovisat värde	426 684 787	435 919 737

Mark

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 945 479	25 499 479
Inköp	756 034	0
Försäljningar/utrangeringar	<u>-156 960</u>	<u>-554 000</u>
Utgående redovisat värde	25 544 553	24 945 479

Markanläggning

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 536 175	18 390 208
Försäljningar/utrangeringar	0	-667 000
Överfört från pågående nyanläggningar	<u>839 519</u>	<u>13 812 967</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 375 694	31 536 175
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 098 608	-9 610 374
Försäljningar/utrangeringar	0	427 992
Årets avskrivningar	<u>-1 277 308</u>	<u>-916 226</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 375 916	-10 098 608
Utgående redovisat värde	20 999 778	21 437 567

Totalt redovisat värde	473 229 118	482 302 783
-------------------------------	-------------	-------------

Not 4	Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	13 780 331	13 482 124
	Inköp	330 914	298 207
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 111 245	13 780 331
	Ingående avskrivningar	-13 162 624	-12 994 705
	Årets avskrivningar	-217 357	-167 919
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 379 981	-13 162 624
	Utgående redovisat värde	731 264	617 707

Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseend materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 573 992	59 071 496
	Inköp	13 811 521	15 186 859
	Omfört till byggnader och mark	-10 529 778	-71 684 363
	Utgående anskaffningsvärden	5 855 735	2 573 992
	Utgående redovisat värde	5 855 735	2 573 992

Not 6	Periodiseringsfonder	2024-12-31	2023-12-31
	Beskattningsår 2018	0	272 000
	Beskattningsår 2019	2 100 000	2 100 000
	Beskattningsår 2020	1 000 000	1 000 000
	Beskattningsår 2021	1 500 000	1 500 000
	Beskattningsår 2022	1 300 000	1 300 000
	Beskattningsår 2023	1 900 000	1 900 000
		7 800 000	8 072 000

Not 7	Uppskjuten skatt	2024-12-31	2023-12-31
	Uppskjutna skatteskulder	10 487 516	9 856 988
		10 487 516	9 856 988

Temporära skillnader avseende anläggningstillgångarnas skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden.

Not 8	Förfallotider skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller inom 1-5 år	100 000 000	245 000 000
	Förfaller senare än 5 år	-	-
		100 000 000	245 000 000

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna räntor	2 576 022	2 352 570
	Förskottshyror	8 142 957	717 008
	Övriga upplupna kostnader	2 677 473	4 064 510
		13 396 452	7 134 088

Övriga noter**Not 10 Disposition av vinst**

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst

111 851 229

Årets resultat

4 432 183

116 283 412

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

116 283 412116 283 412**Not 11 Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastigo garantisumma

111 378

114 972

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Strömstad 2025-

.....		
Lena Martinsson	Jörgen Molin	Kent Hansson
Ordförande		

.....		
Fredrik Eriksson	Peter Datek	Tobias Kristiansson
		VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2025-
Baker Tilly Strömstad

.....
Philip Sörensson
Auktoriserad revisor

**Vi utvecklar
Strömstad!**

www.stromstadslokaler.se / info@stromstadslokaler.se / 0526 - 494 00



strömstadslokaler