Bostäder
i Borås

2024-06-13

FASTSTÄLLELSEINTYG

20240617230040

Fastställelseintyg årsredovisning 2023

Undertecknad VD i AB Bostäder i Borås intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 26:e mars 2024.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Borås den 13 juni 2024

Mikael Hansson

VD

Telefon 033 - 44 20 02

Besöksadress
Västerbrogatan 8
503 30 Borås

Telefon
033-44 20 00

E-post
info@bostader.boras.se

Webbplats
www.bostader.boras.se

Bostäder
i Borås

Års- och hållbarhetsredovisning

2023

ID:17fe7320-da04-11ee-b1d0-7de61e

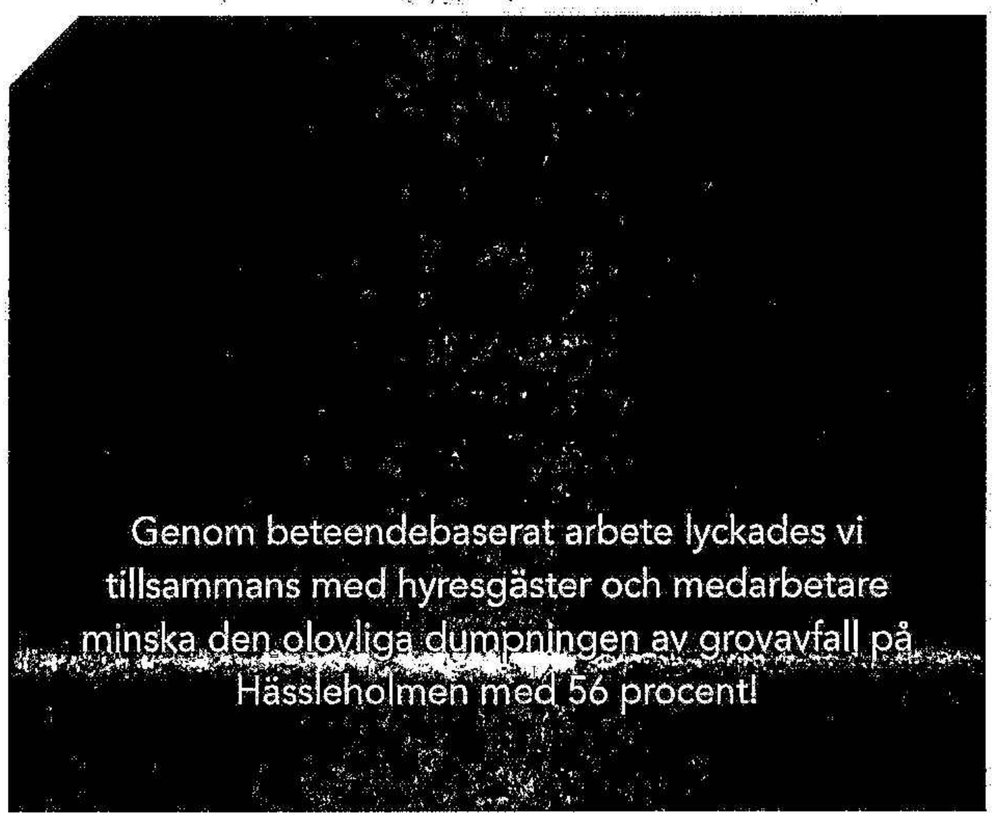
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

Året i korthet

Torgvärdar på Hässle torg

Under årets mörkaste månader anställde vi hyresgäster som Torgvärdar för att öka tryggheten på Hässle torg. 12 lokalt förankrade personer med stort inflytande och kontaktnät anställdes för att öka vuxennärvaron och skapa lugn. Resultatet blev att fler vågade ut till handeln på torget.

Borås första byggkollo anordnade vi tillsammans med Navet science center och RO-Gruppen. Barn i åldrarna 10–13 år fick chansen att lära sig allt om byggbranschen, arkitektur och biologisk mångfald. Tillsammans byggde de miniatyrstäder och knöt kontakt med nya kompisar.



VI FIRADE HUNDRA ÅR!

Vi firade vårt hundraårsjubileum under hela året genom att sätta guldkant på vardagen för våra hyresgäster och avslutade med festligt jubileumsfirande på Viskaholm.

Vi tycker att fler ungdomar ska få möjlighet till sommarjobb, därför gjorde vi en rejäl ökning och anställde 100 fler ferieungdomar än tidigare. Resultatet var fantastiskt, både för våra stadsdelar och för våra hyresgäster. De fick en rejäl uppfräschning i sitt område och även sommar-aktiviteter för sina barn. Målet för 2024 är att anställa 200 sommarjobbare.

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla 20240617230243

Nytt Intranät

Under 2023 uppdaterade vi strukturen på vårt intranät så att samtliga medarbetare har tillgång till våra standarder och processer, för att kunna arbeta på ett likartat sätt gentemot kunder och kollegor.

Vi projektanställde 16 hyresgäster för att intervjua boende på Sjöbo. 1758 sjöbobor svarade på en enkät om hur de vill utveckla sitt område. Arbetet skedde inom ramen för Socialt hållbart Borås.

Vi ökade antalet solcellsanläggningar på våra fastigheter med över 40 %

INNEHÅLL

Året i korthet 1
Vd har ordet 3
Vi är Bostäder i Borås 7
Vi utvecklar vår förvaltningsmodell 13
Vi kommunicerar med våra huvudintressenter 15
Nyckeltal 17
Vår verksamhet 19
Social hållbarhet 23
Vår arbetsmiljö 27
Ekologisk hållbarhet 33
Ekonomisk hållbarhet 39
Revisorns yttrande avseende hållbarhetsrapporten 43
Årsredovisning 44
Förvaltningsberättelse 45
Femårsöversikt 47
Resultaträkning 50
Balansräkning 51
Kassaflödesanalys 53
Noter 54
Underskrifter 64
Revisionsberättelse 65
Granskningsrapport 67
Styrelse, företagsledning, revisorer 68

Foto: Robin Fagerman

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla 20240617230044

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla 20240617230145

Vi möter våra hyresgästers behov

2023 har varit en dynamisk och föränderlig tid för vår organisation, både ur ett lokalt och globalt perspektiv. Vårt 100-årsjubileum var en viktig milstolpe, och vi har fortsatt vårt arbete med att bli en ännu mer kundorienterad organisation och en framåtblickande kraft inom hyresmarknaden i Borås.

2023 PRÄGLADES AV EN OROLIG OMVÄRLD med ökade räntor och inflation, vilket gjort att fler aktörer dykt upp på hyresmarknaden. Bolag som tidigare byggt bostadsrätter har i stället gett sig in på hyresmarknaden och med den ökade konkurrensen behöver vi se till att vår produkt står sig väl i kampen om hyresgästerna. En av många insatser som vi gör för att behålla marknadsandelar är att intensifiera vårt arbete med att förbättra och underhålla våra fastigheter. Med en ökad budget för lägenhetsunderhåll 2024 är vi fast beslutna att erbjuda en attraktiv och konkurrenskraftig produkt på marknaden.

VÅR NYA ORGANISATION och förvaltningsmodell baseras bland annat på våra hyresgästers feedback. Det arbetet har haft en central roll för vår verksamhet under året. Förvaltningsmodellen trädde i kraft 1 januari 2024, men rekryteringar och mycket av det bakomliggande arbetet ägde rum under hösten 2023. Syftet med att etablera tre behovsanpassade förvaltningsområden är att bättre kunna möta våra kunders olika behov, samtidigt som vi får en effektivare förvaltning med ett tydligare uppdrag. Förändringarna i organisationen är en viktig del i vår utvecklingsresa och speglar målet att ständigt anpassa oss efter våra hyresgästers behov och förväntningar.

100-ÅRSJUBILEUMET HAR GETT OSS möjlighet att reflektera över vårt arv som samhällsbyggare och vår gemensamma framtid. Genom att sätta guldkant på vardagen för våra hyresgäster och våra medarbetare har vi stärkt vår gemenskap, men även vårt åtagande om att fortsätta utveckla Borås för framtida generationer. I 100 år har vi bidragit till att människor hittar hem och det tänker vi fortsätta att göra i minst hundra år till.

FÖR MIG PERSONLIGEN har en viktig pusselbit under det senaste året varit våra medarbetares inställning till sin arbetsplats. Trots en liten minskning sedan förra mätningen, uppskattar ändå 90 procent av våra medarbetare sin arbetsplats. Med betyg som sträcker sig från neutralt till mycket bra. Det betyder att endast 10 procent av våra medarbetare är negativa till sin arbetsplats. Resultatet känns extra glädjande med tanke på de utmaningar vi stått inför under året, allt ifrån en ny organisation till kritiska medieinslag. Att så många medarbetare fortsatt värderar vår arbetsplats högt är inte bara uppmuntrande, utan även ett bevis på vår organisations styrka och sammanhållning.

NÄR VI NU BLICKAR FRAMÅT mot 2024 och vidare, vill jag tacka varje enskild medarbetare, hyresgäst och partner för deras bidrag till vårt gemensamma mål. Med förnyad energi och stort engagemang går vi in i det nya året, redo att möta de utmaningar och möjligheter som väntar.

Med vänliga hälsningar,
Mikael Hansson, vd

20240617230446

Foto: Emilia Bergmark Jimenéz

20240617230048

Foto: Emilia Bergmark Jimenéz

Vi har under de senaste åren genomfört en övergripande strukturförändring för hela bolaget. Med vår nya vision, "En bättre värd", antagen av styrelsen den 20 september 2021, har vi en tydlig riktning i vår utvecklingsresa. Under 2023 har vi tagit betydande steg i att förändra vår organisation och vårt arbetssätt.

Med kundens fokus och stor passion, tar vi hand om våra fastigheter och skapar platser där människor vill leva och bo. Det är vår mission och det är därför vi går till jobbet varje dag. För att kunna göra skillnad i Borås. Vårt engagemang för staden har funnits i över 100 år och hållbarhet har alltid varit en grundpelare i vår verksamhet. Det återspeglas i allt vi gör – från socialt engagemang till affärsstrategier. Vi ägs av Borås Stad men är ett aktiebolag vars enda inkomst är hyresintäkter. Våra ägardirektiv reglerar vårt uppdrag och vi har tydliga finansiella och sociala krav från ägare och styrelse.

Vi uppfyller de mål som anges i våra ägardirektiv genom att vi erbjuder ett brett utbud av bostäder, vi finns i nästan alla stadsdelar i Borås och har stor variation av lägenheter gällande storlek, standard och område. När vi bygger och/eller renoverar gör vi det alltid med god teknisk kvalitet och kvalitativa material med lång hållbarhet. Vi har under 100 år erbjudit lägenheter till alla boråsare oavsett bakgrund eller inkomst och det kommer vi att göra i minst hundra år till!

Vår företagskultur är grunden

Vår företagskultur är grunden i vår verksamhet. Sedan vi inledde vår förändringsprocess har vi stärkt både vår företagskultur och våra arbetsprocesser. Vår övergripande

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

20240617230049
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

Kort om oss:

VÅR KULTUR

På Bostäder i Borås är alla ledare som visar vägen genom handling och omtanke.

VÅR VISION

En bättre värd.

VÅR MISSION

Med kundens fokus och stor passion, tar vi hand om våra fastigheter och skapar platser där människor vill leva och bo.

VÅRT VARUMÄRKESLÖFTE

Vi bryr oss om.

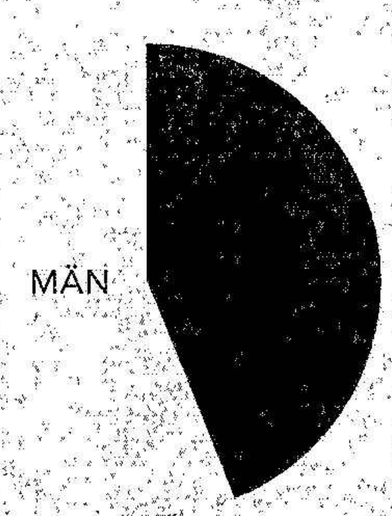
VÅRA LÅNGSIKTIGA MÅL

- **Vi överträffar kundens förväntningar**
- **Våra kvarter är blomstrande och välmående**
- **Vi erbjuder livskvalité med hemmet i fokus**
- **Vi är stolta medarbetare med gemensam kultur**

VI ÄR BOSTÄDER I BORÅS

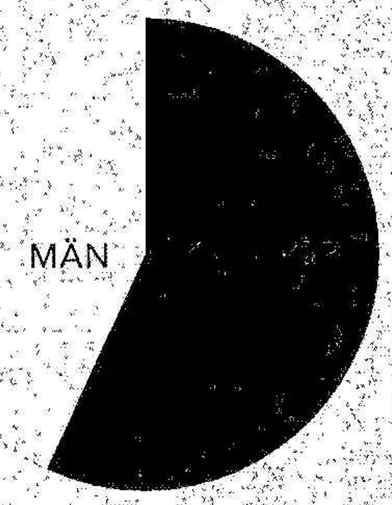
ANTAL ANSTÄLLDA

121 PERSONER
KVINNOR 44 %
MÄN 56 %



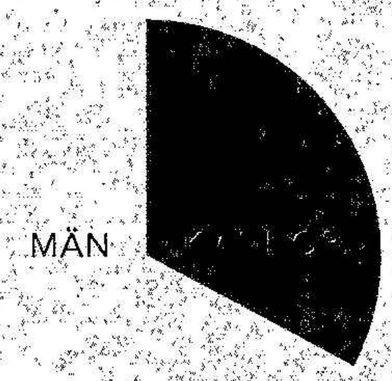
LEDNINGSGRUPPEN

7 PERSONER
KVINNOR 57 %
MÄN 43 %



CHEFER

15 PERSONER
KVINNOR 33 %
MÄN 67 %



kulturdefinition är att varje medarbetare är en ledare som visar vägen genom handling och omtanke. Detta betyder att vi tar ansvar och leder varandra med vår expertis och tillsammans skapar vi en härlig arbetsmiljö. Vi använder en extern leverantör för vår medarbetarundersökning, Great Place to Work. I årets mätning kunde vi se en liten minskning i antal medarbetare som gav oss högsta betyg jämfört med föregående år. Som arbetsplats 2023, ser vi resultatet som förhållandevis högt med tanke på det händelserika år vi har haft i bolaget.

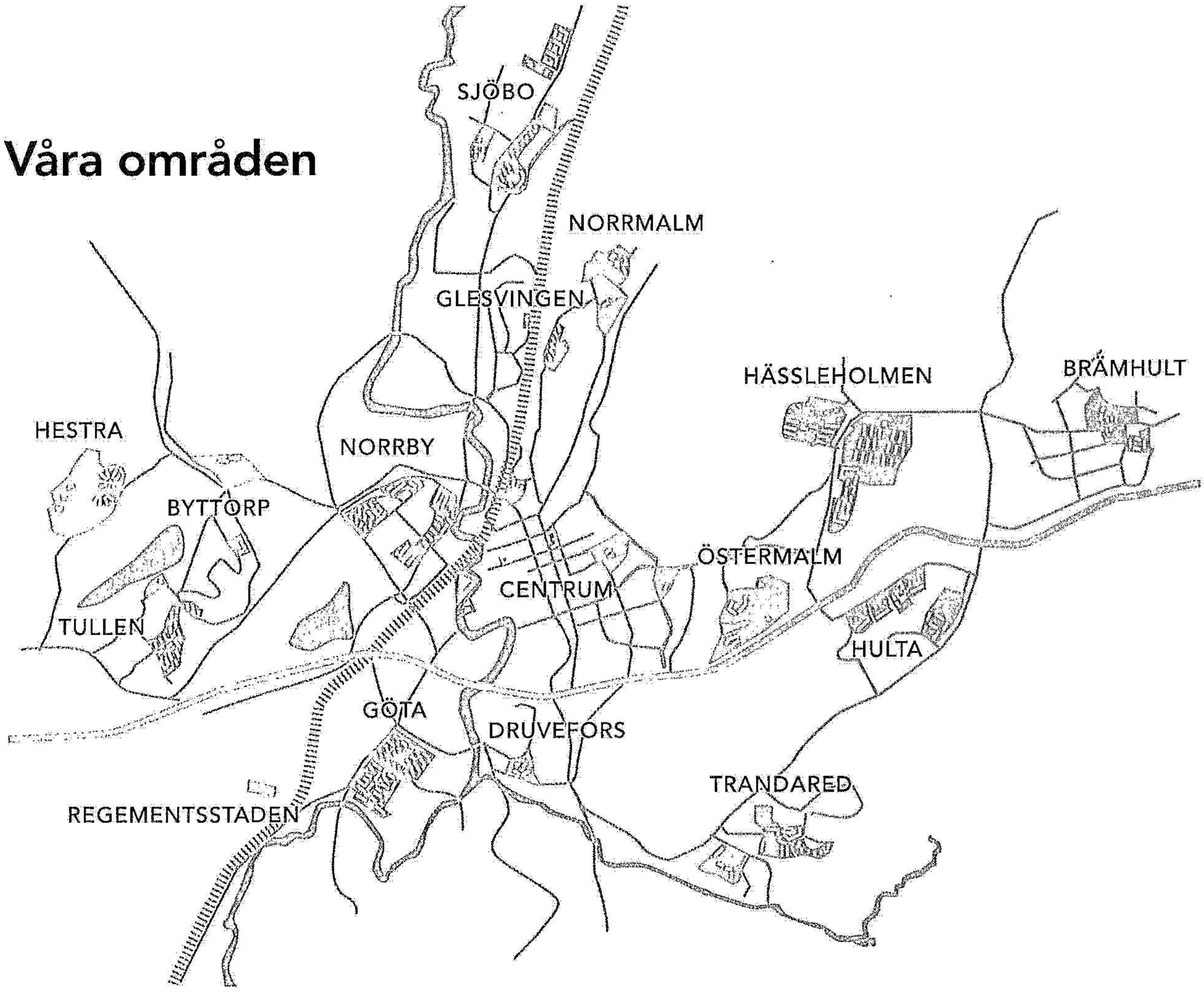
Boråsarnas självklara val

Vi vill vara det självklara valet för alla boråsare oavsett vilka andra alternativ det finns på marknaden. Det är ett viktigt och prioriterat arbete som pågår hela tiden, för trots att vi har många som står i kö, ser vi att de som är aktivt sökande minskar. Det handlar om att prioritera både kundens behov och vad fastigheten behöver.

Med vår nya organisation på plats är vi säkra på att vi kommer att vara bättre rustade för att möta både kundens, fastighetens och områdets behov.

I hundra år har vi erbjudit lägenheter till alla boråsare oavsett bakgrund eller inkomst. Och det kommer vi att göra i minst hundra år till!

Våra områden



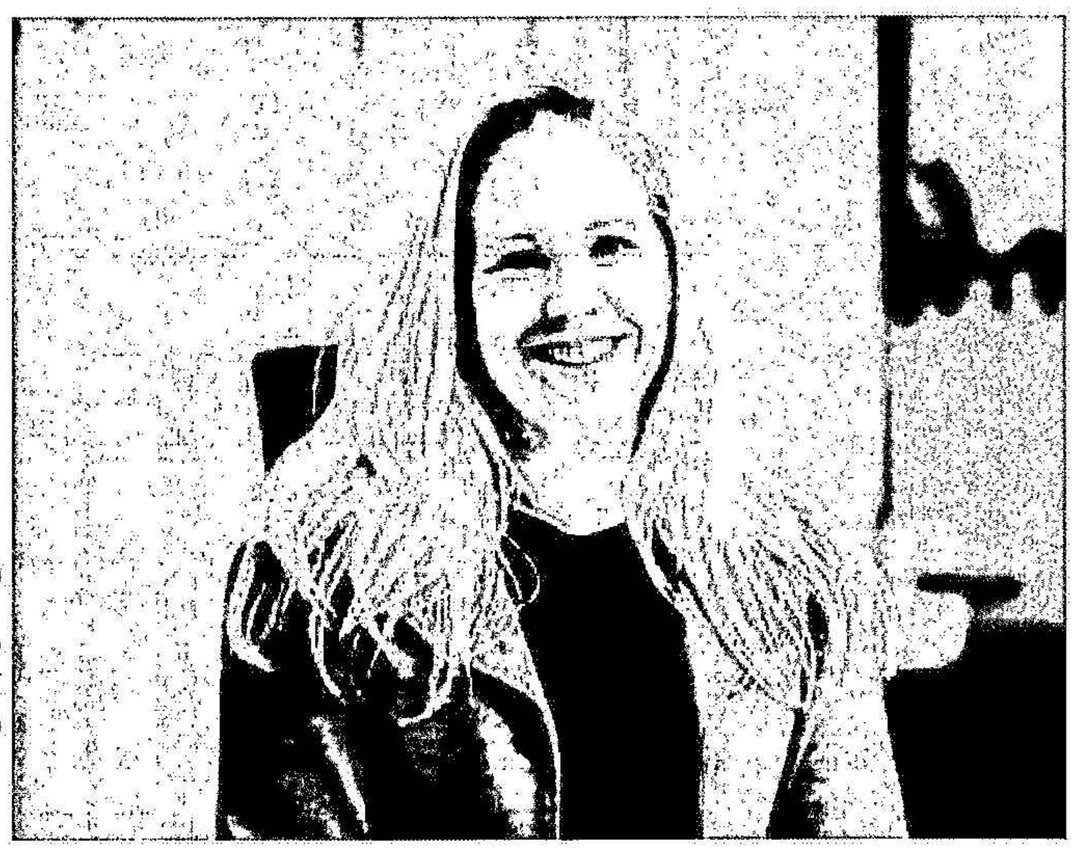


Foto: Robin Fagerman

"Det bästa med mitt jobb är den underbara energin och den positiva stämningen."

MIRIAM CARLSSON
KUNDCENTERMEDARBETARE

Hej Miriam! Vad är bäst med ditt jobb?

Jag brinner för att ge bra service och älskar att dagligen få möta människor i alla åldrar. Genom allmännyttan kan jag bidra till att alla får ett hem, vilket gör mitt arbete både viktigt och givande. För mig är det avgörande att leverera en god service och att alltid hålla det jag lovar. Att kunna stå för mitt arbete och känna stolthet över att jag gjort mitt bästa varje dag är viktigt. Det bästa med mitt jobb är den underbara energin och den positiva stämningen som finns här, något jag hoppas avspeglas hos våra hyresgäster. Jag är otroligt stolt över att vara en del av Bostäder i Borås!

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla 20240617230

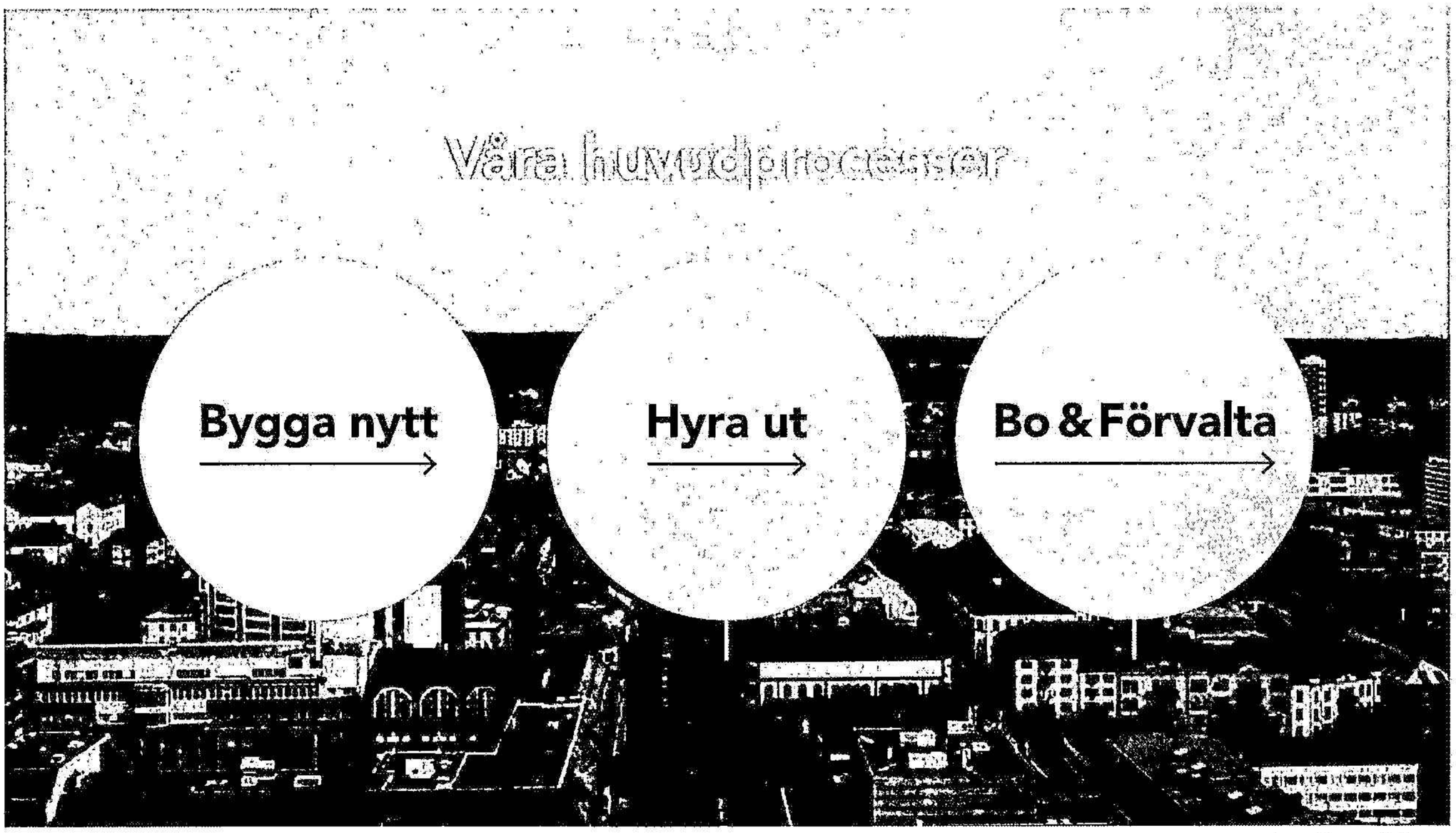
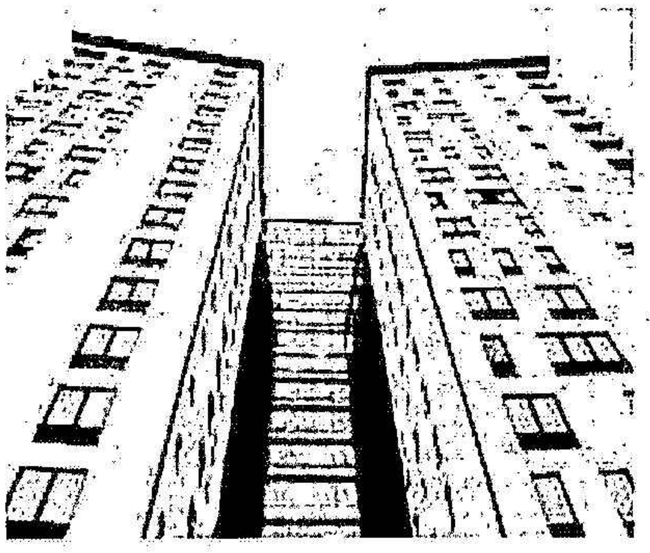


Foto: Tomas Eriksson

Våra tre huvudprocesser definierar de viktigaste aktiviteterna för att uppnå bolagets mål och vision. De är avgörande för en väl fungerande organisation och en positiv kund- och hyresgästupplevelse. Att kartlägga, revidera och implementera samtliga processer kräver både tid, engagemang och resurser. Bolaget har under året arbetat vidare med att säkerställa våra huvudprocesser men vi har en resa kvar att göra innan vi är i hamn.



BYGGA NYTT

Att bygga nya fastigheter och renovera befintliga är en av våra viktigaste uppgifter. I processen för att bygga nytt saknas ett tydligt system för uppföljning och överlämning. Därför är ett av våra mål att påbörja kartläggningen av denna huvudprocess under 2024.

HYRA UT

För att säkerställa allt från kvalité till legal säkerhet, har vi en noga kartlagd process för hur vi hyr ut våra lägenheter. Denna påverkas av om objektet är en befintlig lägenhet eller om vi har byggt en ny fastighet. Därför har vi tagit fram rutiner och checklistor att följa både vid uthyrning och nybyggnation.

BO OCH FÖRVALTA

Vår dagliga drift omfattar en mängd uppgifter: Fastighetsskötare och reparatörer utför enklare reparationer och underhåll, medan våra områdesutvecklare arbetar med sociala frågor i våra områden. Vi hyr också ut lokaler till kommersiella kunder och föreningar. Flera processer är upprättade inom området och fler kommer kartläggas under 2024.

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla 2024-06-17 23:51

Betydande händelser

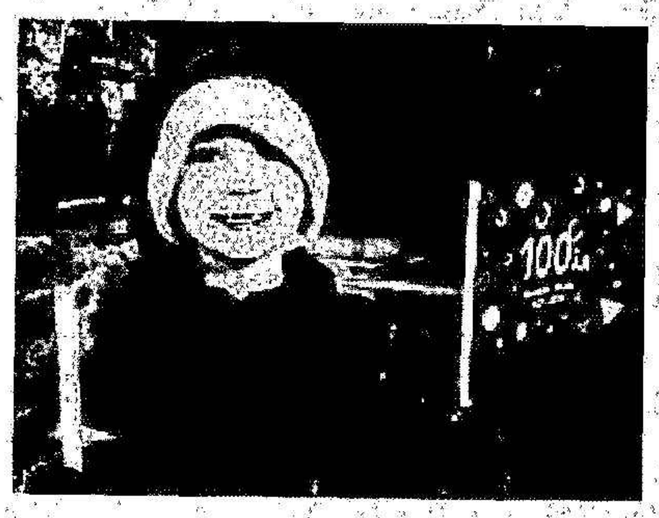
Här är några av höjdpunkterna som vi genomförde under 2023.

Simskola för män och barn

Utöver vår återkommande simundervisning för kvinnor erbjöd vi även simskola för män och barn under sommaren. Intresset var stort med över 380 anmälningar till de 80 platserna. Aktiviteten fick uppmärksamhet i både lokal och nationell media.

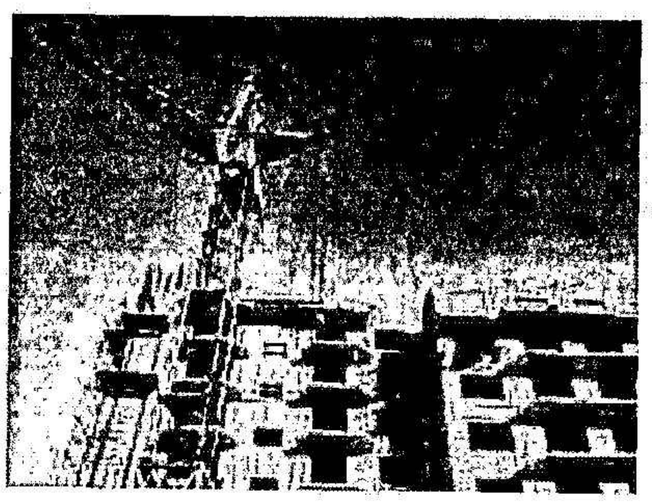
Nytt aktivitetshus på Sjöbo

Vi bygger om lokalerna i Sjöbohuset för att skapa ett nytt aktivitetshus. De gamla biblioteks- och biolokalerna revs ut under 2023 och renoveras under 2024 för att samla bibliotek, mötesplats, ungdomsverksamhet, seniorverksamhet och föreningar under samma tak. Sjöbohuset kommer att fyllas av liv och få en central roll genom sitt läge på torget.



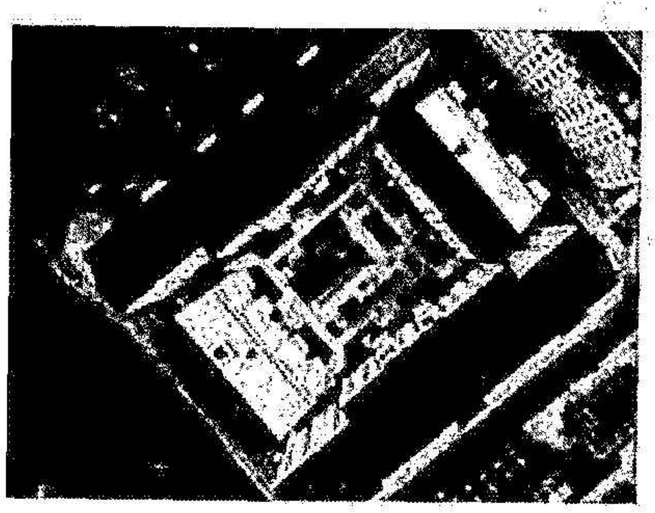
Vi fyller 100 år

Den 13 december firade vi ett sekel som samhällsbyggare. Under hela året satte vi guldkant på vardagen för våra hyresgäster med olika aktiviteter. Som avslutning firade vi med bland annat föreläsningar, fackeltåg, Lucia, och bjöd in alla boråsare till två dagar med massa roligheter för alla åldrar på ett vinterskrudat Viskaholm.



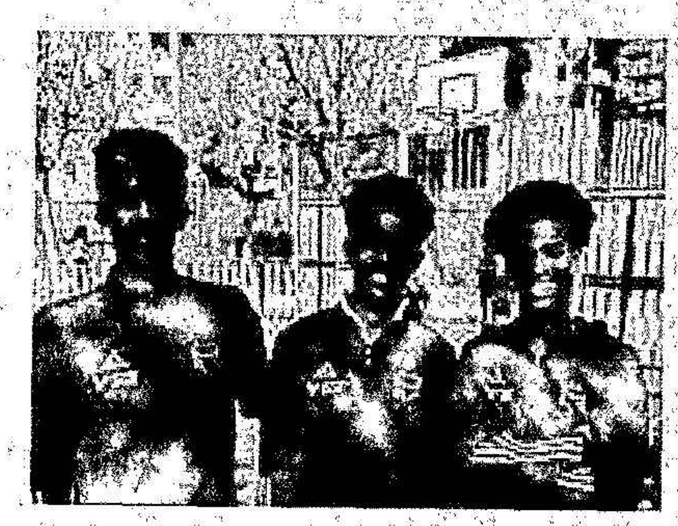
Vi renoverar miljonprogram

Vi har utfört en pilot inom ventilation i miljonprogrammet. Den nuvarande ventilationslösningen klarar inte av sättet som vi lever på idag, med ökade duschar och fuktutsläpp. Med en FTX-lösning förlänger vi livslängden på våra fastigheter samtidigt som vi sparar energi. Vi har fått många insikter genom pilotprojektet och ska under 2024 utvärdera det för att planera nästa steg.



65+ på Regementet blev flexihus

På grund av bristande kundunderlag ombildade vi ett av våra två 65+ hus på Regementet till ett så kallat flexiboende. Beslutet togs i samråd med Borås Stad och Hyresgästföreningen och innebär att Kasernvägen 22 fortsätter vara ett 65+ boende medan Mannerfelts väg 18 har blivit ett flexihus med både 65+ lägenheter och vanliga hyreslägenheter.



Multiarena på Hässleholmen

Under våren 2023 stod den efterlängtade multiarenan klar på Tunnlandsgatan/Kapplandsgatan, en aktivitetsyta där bara fantasin sätter stopp för vilka aktiviteter som kan genomföras. Förarbetet gjordes med en referensgrupp bestående av våra hyresgäster, ett arbetssätt som vi använder i så stor utsträckning som möjligt för att för att satsa på rätt saker i våra områden.

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla 20240617230052

Intresset för vår simskola för män och barn var stort med över 380 anmälningar till de 80 platserna.

Nya lagkrav CSRD

I samband med nytt EU-direktiv (CSRD) och ny EU-standard för hållbarhetsrapportering (ESRS) har vi tagit hjälp av en extern part för att bygga intern kunskap. Vi har genomfört en GAP-analys och haft utbildningstillfälle för hela ledningsgruppen och styrelse gällande vad den nya standarden innebär. Arbetet fortsätter under hela 2024 och vi tror att det kommer ha stor effekt på hur vi arbetar med miljö och hållbarhetsfrågor kommande år.

Mediagranskning

Under hösten granskades vi intensivt av lokalmedia, vilket ledde till tre tidningsartiklar. De handlade om LOU, lagen om offentlig upphandling, visselblåsningar och arbetsmiljö. Samtidigt granskade Sveriges Radio P4 vår nybyggnation i Regementsstaden. Vi höll alla våra intressenter väl informerade och bemötte den kritik som uppstod med stor transparens. I efterhand kan vi konstatera att turbulensen ledde till att vi blev en mer sammansvetsad organisation.

Nytt avfallssystem

Borås Energi och Miljö genomförde ett byte från svarta och vita soppåsar till papperspåsar för matavfall, för alla boråsare. Beslutet togs av kommunfullmäktige, för att leva upp till lagkravet om sorterat matavfall från och med 2024. Vi genomförde förändringen etappvis och våra fastighetsskötare har gjort ett stort jobb för att få till stånd den nya lösningen. Tack vare ett starkt samarbete kunde vi hålla tidsplanen.

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla 20240617233053

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla 20240917230547

Vi utvecklar vår förvaltningsmodell

Foto: Tomas Eriksson

Vi mäter kontinuerligt våra hyresgästers upplevelse av oss som hyresvärd. Samtliga hyresgäster erbjuds att svara på en enkät en gång per år, vilket ger oss en god uppfattning om de olika behov och förväntningar våra kunder har på oss.

FRÅGEBATTERIET SPÄNNER ÖVER många områden. Utöver vår löpande kundundersökning har vi även haft kontinuerliga hyresgästmöten samt genomfört fördjupade enkätundersökningar på Norrby, Hässleholmen och Sjöbo. Allt sammantaget har gett oss en djupare insikt i hur hyresgästerna uppfattar oss, fastigheternas och lägenheternas standard, samt behoven som finns för att utveckla de olika stadsdelarna.

BASERAT PÅ UNDERLAGET beslutade ledningsgruppen att ta fram ett förslag för en ny förvaltningsmodell och presentera det för styrelsen. Förvaltningsmodellen bygger på en ny förvaltningsorganisation som utgår från stadsdelarnas behov snarare än det geografiska läget. Modellerna tar hänsyn till de upplevda och faktiska behoven i tre dimensioner: kundens, fastighetens och stadsdelens och ska göra det möjligt för oss att på ett bättre sätt leverera det som våra kunder efterfrågar.

FÖR ATT FÖRSTÄRKA KOMPETENSEN inom förvaltning rekryterade vi tre bochefer samt tre förvaltare. Teamen består numera av bochef, förvaltare, besiktningsperson, fastighetsskötare och reparatörer. Vi har med andra ord samlat flera funktioner som tidigare varit spridda i organisationen. Syftet är att proaktivt kunna prioritera våra insatser så att de möter våra kunders behov och minimera risken för avvikelser.

De tre förvaltningsområdena omfattar:

FÖRVALTNINGSOMRÅDE 1	FÖRVALTNINGSOMRÅDE 2	FÖRVALTNINGSOMRÅDE 3
Byttorp, Brämhult, Centrum, Druvefors, Hestra, Norrmalm, Trandared, Tullen, Östermalm	**Göta, Sjöbo, Hulta**	**Norrby och Hässleholmen**
Aktiv förvaltning: Hög servicenivå och enkel kontakt med oss. Fokus på den individuella boendeupplevelsen. Kunden vill och kan serva sig själv.	Förflyttning: Hög närvaro från oss. Kan ha personal på plats på kvällstid. Fokus på trygghetsarbete. Proaktiv samverkan med andra goda krafter.	Stor förflyttning: Mycket hög närvaro från oss. Personal på plats på kvällstid, hyresgäster arbetar i skötseln. Områdeskontor. Fokus på trygghets- och utvecklingsarbete i strategiskt samarbete med staden och andra aktörer.

Förvaltningsområdenas uppdrag:

- **Ansvarar för kund, fastighet och stadsdel** – NKI, driftnetto, trygghetsindex och allt underhåll.
- **Agerar beställarorganisation** – beställer tjänster internt och externt. Till exempel projektledning vid ombyggnationer.
- **Agerar utförarorganisation** och ansvarar för skötsel, tillsyn och reparationer.

FÖRVALTNINGENS UPPDRAG är att överträffa kundens förväntan genom att leverera en behovsanpassad kundupplevelse oavsett stadsdel.

RESPEKTIVE FÖRVALTNINGSOMRÅDE ansvarar för mellan 2 000 och 2 500 lägenheter. För att ta vara på våra medarbetares kunskap och erfarenheter så erbjöds alla att delta i de medarbetarprojekt som kommer att starta under 2024. Då ska vi tillsammans ta fram förslag på hur logistik, lunchrum och områdeskontor kan organiseras. Målet är att vi på bästa sätt ska serva våra hyresgäster, samtidigt som vi säkerställer en god arbetsmiljö.

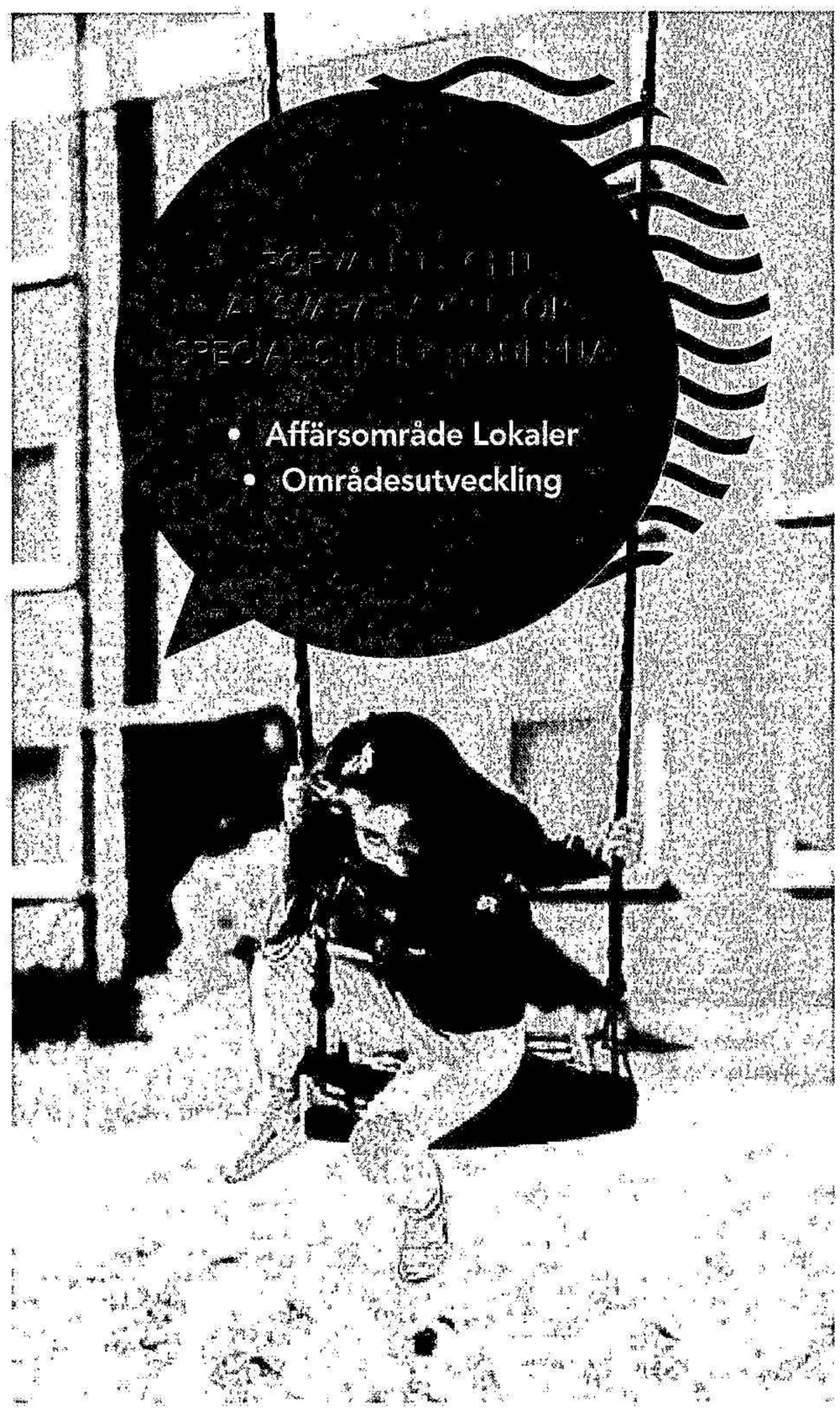


Foto: Emilia Bergmark Jimenéz

20240617230355
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

Foto: Emilia Bergmark Jimenéz

Effektiv kommunikation med våra huvudintressenter – hyresgästerna, medarbetarna, leverantörerna och styrelsen – är avgörande för vår verksamhet. Med en öppen dialog och samverkan med varje grupp strävar vi efter att alltid vara lyhörda och agila. Genom kommunikationen med våra huvudintressenter har vi identifierat de 12 viktigaste frågorna som vi arbetar med just nu.

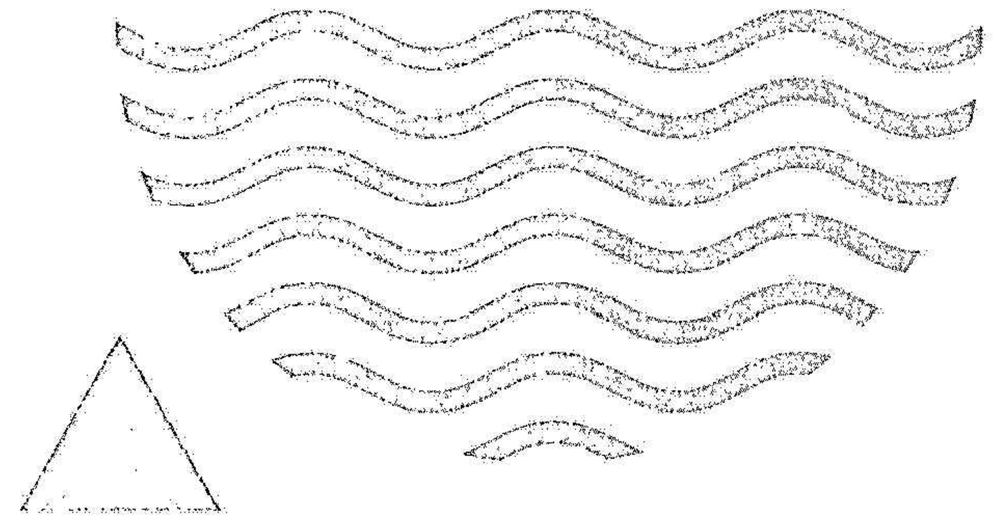
För våra hyresgäster, som är kärnan i vår verksamhet, upprätthåller vi ett antal olika kommunikationskanaler. Det gör vi för att det ska vara enkelt för våra hyresgäster att göra sin röst hörd. Våra kanaler innefattar allt från digitala lösningar till möten och skriftlig information.

Våra medarbetare delges intern information via vårt intranät. De har också en viktig roll i att förmedla relevant information till våra hyresgäster.

Kommunikation med leverantörerna är viktig och baseras på ömsesidigt förtroende och samarbete, vilket krävs för att tillfredsställa våra hyresgästers förväntningar.

På bolagsstämman i mars 2023 tillsattes en ny styrelse av våra ägare. Med dem upprätthåller vi en kontinuerlig dialog, i form av fysiska träffar och digital styrelseportal, som ger en bra insyn i bolagets strategiska riktning.

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla 20240617230356



Våra 12 väsentliga frågor 2023

Social hållbarhet

1. Att verka för en trygg boendemiljö.
2. Att attrahera och behålla kompetent personal.
3. Att alltid sträva efter en trygg och säker arbetsmiljö.
4. Att verka för möjlighet till boinflytande, det vill säga påverkan på sitt boende och närområde.

Ekologisk hållbarhet

5. Att utveckla en effektiv resursanvändning i våra fastigheter gällande energi- och vattenförbrukning.
6. Att välja miljömässigt hållbara byggmaterial vid nyproduktion och löpande fastighetsunderhåll.
7. Att ligga i framkant vad gäller ny teknik runt el, vatten, avfall och uppvärmning.
8. Att sträva efter klimatsmarta transporter.
9. Att sträva efter ny teknik med uppkopplade och digitala fastigheter.

Ekonomisk hållbarhet

10. Att vår personal genomgår kontinuerlig kompetensutveckling.
11. Att ha nolltolerans mot korruption och mutor i alla dess former samt säkerställer att det efterlevs.
12. Att ha säker hantering av kunduppgifter och en god digital etik.

20240617230577
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

Nyckeltal

6 883
lägenheter totalt

8
nybyggda lägenheter

46 252
i kö totalt

492
studentlägenheter

19 %
omflyttning

6 667
aktivt sökande

GENOMFÖRT HYRESGÄSTSTYRT LÄGENHETSUNDERHÅLL

588
lägenheter

2 934
ytskikt (målning, golv, kök)

1 100
golvrenoveringar

2 137
rum

1 649
målningsrenoveringar

47
köksrenoveringar

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

D-[illegible]e20-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Stan: Signerat av alla 20240617230

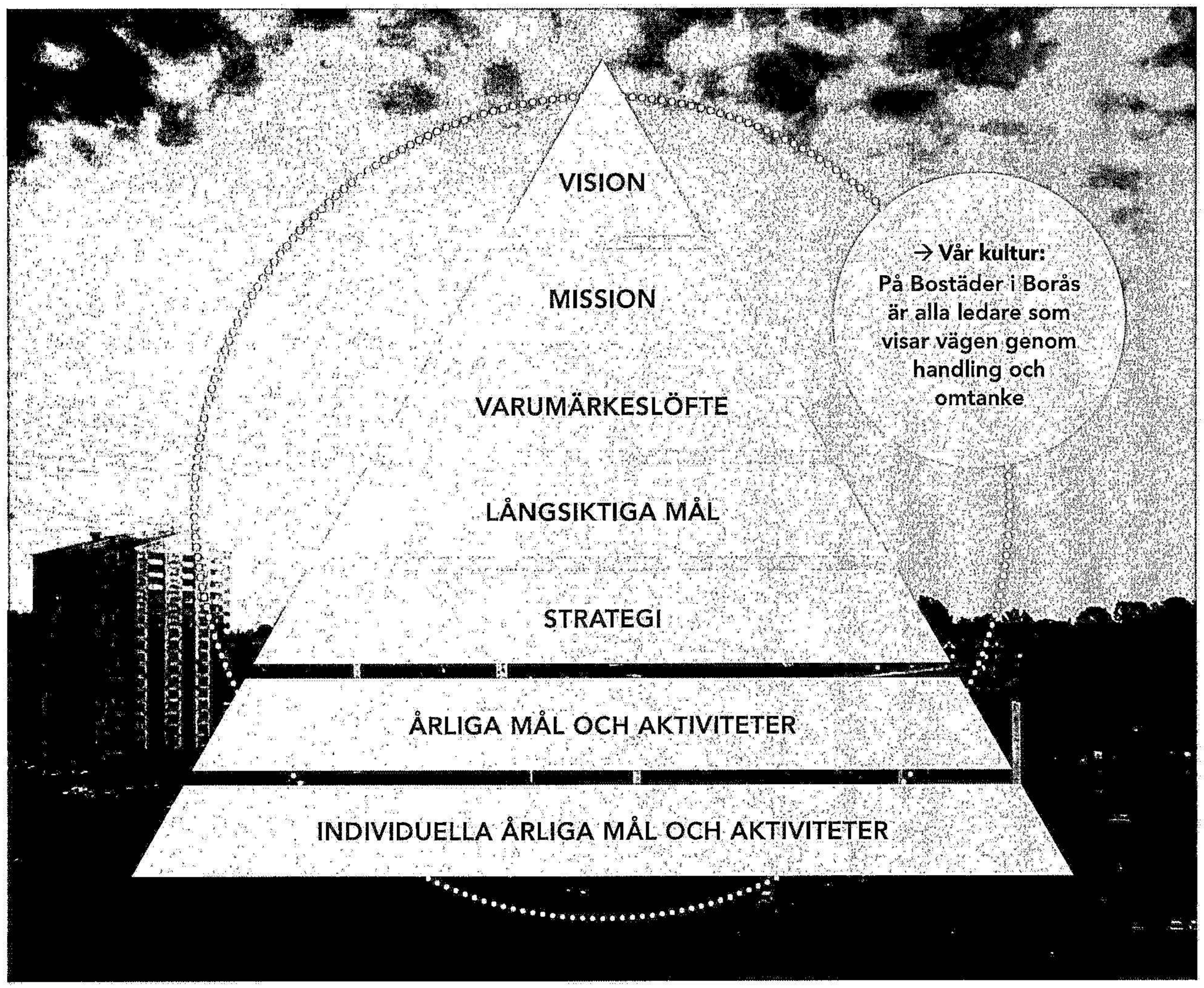
STÖRRE RENOVERINGAR

47
köksrenoveringar

1 700
fönsterbyten

10 000
Kvm tak har bytts ut

Foto: Emilia Bergmark Jimenéz



Vår verksamhet

Mål och processer är två viktiga faktorer som styr vårt bolag. Våra huvudmål ger oss riktning och hjälper hela bolaget att prioritera, medan processerna förklarar hur vi ska lyckas. I år har vi tagit ytterligare ett steg i vårt förbättrings- och uppföljningsarbete.

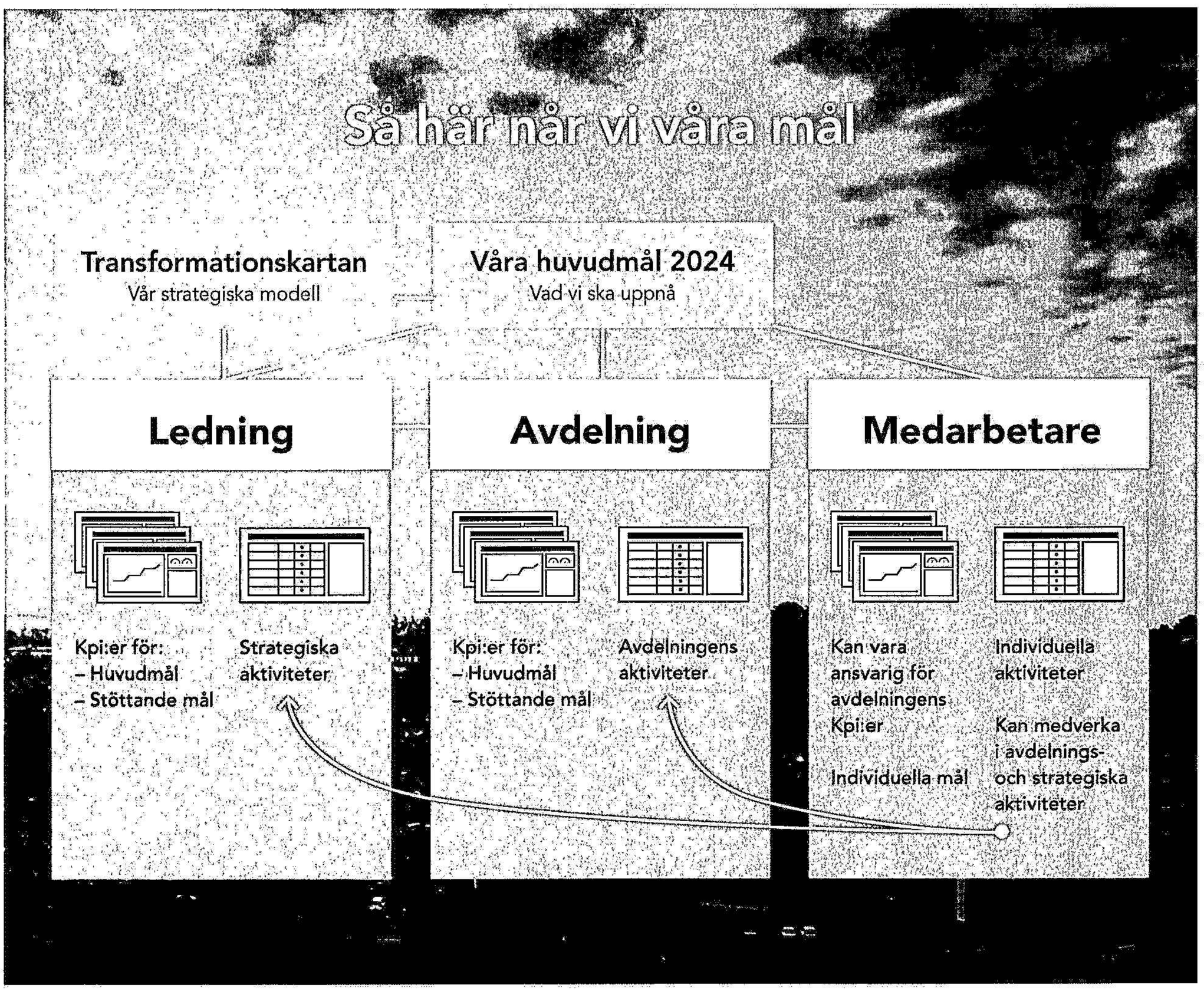
Vilka är det som styr bolaget?
Vi har en politiskt tillsatt styrelse, då vi ägs av Borås Stad. Det innebär att våra styrelsemedlemmar är kopplade till ett politiskt parti och kan påverka bolagets strategiska beslut utifrån politiska intressen och agendor. Vidare kan en politiskt tillsatt styrelse fungera som en länk mellan den politiska ledningen och bolaget, och säkerställa att bostadsfrågorna är prioriterade på en kommunal nivå.

Styrelsen är ansvarig för att godkänna budgeten, genomföra nya investeringar och ta beslut om vilka satsningar som ska genomföras – alltid med hänsyn till aktiebolagslagen och de miljömål som är satta av staden och regionen.

Alla som arbetar för Borås Stad har krav på sig att genomgå stadens miljöutbildning, för att få grundläggande kunskap om miljöfrågor och hur man kan arbeta för att minska påverkan på miljön.

Kontinuerlig måluppföljning
Just nu förflyttar vi verksamheten mot fyra långsiktiga mål som vi ska

20240617230600
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla



nå tills 2026. Vi visualiserar vägen genom vår transformationskarta. Kartan innehåller alla de "tillstånd" som vi ska uppnå per år inom sex olika områden: *Hållbarhet, ekonomi, kund, medarbetare, fastighet, verksamhetsutveckling* och *ekonomi.*

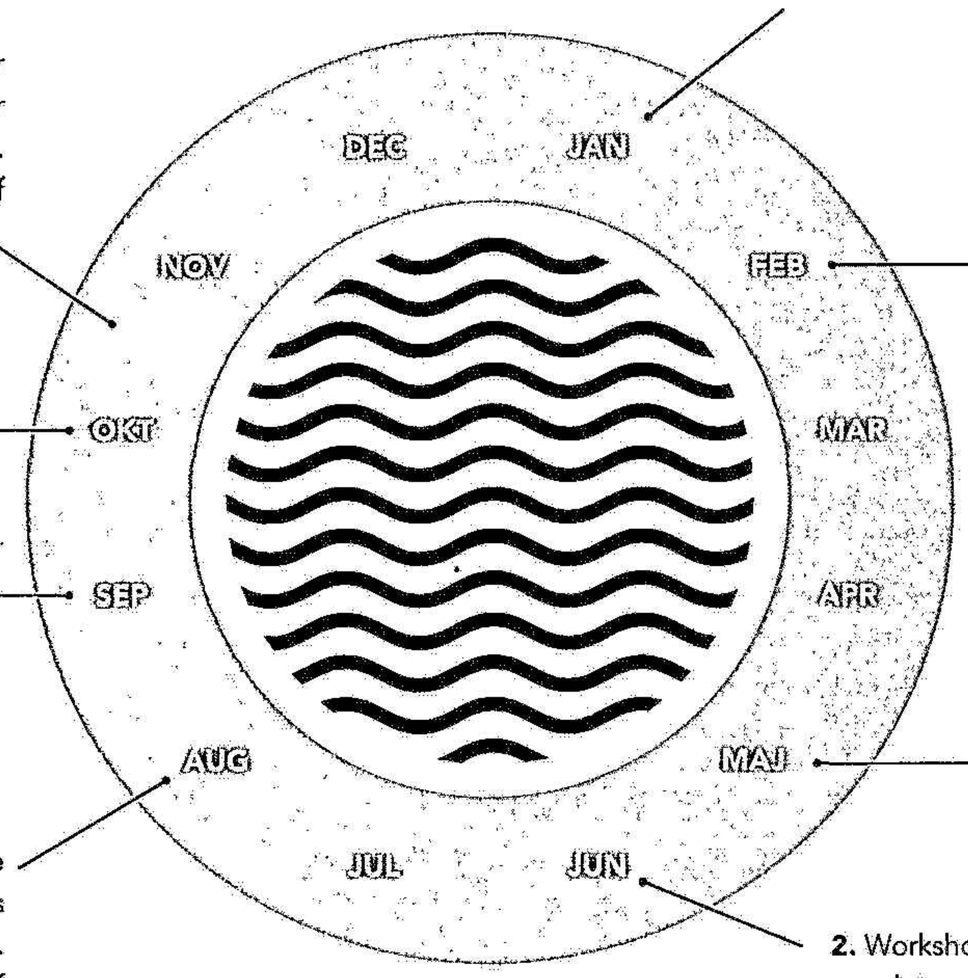
För att uppnå våra tillstånd arbetar vi kvartalsvis med tydliga aktiviteter som tar oss mot mål. Vi mäter effekten av våra aktiviteter via KPI:er (key performance indicators, nyckeltal). Därigenom får vi en bra överblick och en kontinuerlig återkoppling huruvida vi är på rätt väg. Metodiken genomsyrar sedan 2022 hela bolaget – från högsta ledning till individnivå. Alla medarbetare är engagerade i aktiviteter och förbättringsarbete för att på olika nivåer bidra till att vi når våra mål. KPI:erna följs upp månadsvis på både lednings- och avdelningsnivå, vilket innebär att vi snabbt kan agera på avvikelser eller negativa trender.

Ledningsgruppen genomför mer grundläggande business reviews varje kvartal, för att ytterligare granska effekten av genomförda aktiviteter.

Våra huvudmål ger oss riktning och hjälper hela bolaget att prioritera, medan processerna förklarar hur vi ska lyckas.

20240617230618
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

Årscykel riskanalys



7. Granskningar och kontrollaktiviteter i internkontrollplan för föregående verksamhetsår är utförda.
Ansvarig: Kvalitetscontroller

6. Internkontrollplan för kommande verksamhetsår rapporteras till Borås Stad.
Ansvarig: Ekonomichef

8. Uppföljning av internkontrollplan för föregående verksamhetsår presenteras för styrelsen.
Ansvarig: Ekonomichef

5. Internkontrollplan för kommande verksamhetsår antas av styrelse på styrelsemöte.
Ansvarig: Ekonomichef

4. Kontrollaktiviteter tas fram och formuleras i en internkontrollplan för kommande verksamhetsår.
Ansvarig: Kvalitetscontroller

1. Ledningsgruppen påbörjar arbetet med att uppdatera bolagets övergripande riskanalys.
Ansvarig: Kvalitetscontroller

3. Den uppdaterade riskanalysen presenteras för styrelsen.
Ansvarig: Ekonomichef

2. Workshop genomförs och uppdaterad riskanalys sammanställs.
Ansvarig: Kvalitetscontroller

Nytt miljöprogram

Under 2023 beslutade Borås Stad om ett nytt miljöprogram, vilket även inkluderar oss. Det nya miljöprogrammet ger varje förvaltning och bolag möjligheten att själva styra sitt miljöarbete. Tidigare skrevs nya miljömål var femte år, vilka då skulle gälla för hela staden. Därefter frågade kommunen alla berörda ett par gånger om året om hur det gått med de olika målen och vilka åtgärder man genomfört. Handlingsplanen för Ekologiskt hållbart Borås ersätter det tidigare arbetssättet. Förvaltningarna och bolagen får själva bestämma mål och aktiviteter så länge de kan motiveras i handlingsplanen.

Vi har under året gjort och levererat en handlingsplan till staden om hur vi ska leva upp till det nya programmet under 2024. Vi har även startat vårt nya miljöledningssystem, och genomfört två ledningens genomgång, där vi bland annat följer våra miljömål, aktiviteter och säkerställer att vårt miljöarbete har rätt fokus.

Vår avtalsuppföljning säkrar följsamhet och kvalitet

Under 2024 har vi fortsatt att genomföra uppföljningar av våra leverantörer genom vår uppföljningsmodell. Modellen säkerställer att våra leverantörer följer våra avtal och krav på en affärsmässig och sund verksamhet, liksom att de följer våra miljö- och hållbarhetskrav. Genom avtalsuppföljning kan vi också säkra den kvalitet som vi har kravställt. Vi gör en uppföljning på miljö- och hållbarhet vartannat år, och kontrollerar att framställandet av de produkter som levereras möter kraven.

Som motprestation ska vi vara en god beställare som är trogen våra leverantörer, och vi är självklart skyldiga att följa de avtal som tecknats. Därför påbörjade vi en årlig intern utbildning i avtalstrohet och internrevision under 2022 som har fortsatt med nyanställda i bolaget under 2023. Utbildningen har blivit en del av vår onboardingprocess.

Under 2023 har vi genomfört 26 upphandlingar enligt lagen om offentlig upphandling (LOU) med miljö- och hållbarhetskrav kopplade till sig att utföra och förhålla sig till under avtalsperioden.

Lika villkor för lokala leverantörer

Som ett allmännyttigt bostadsbolag lyder vi under lagen om offentlig upphandling (LOU). Det innebär att alla våra inköp måste ske opartiskt och transparent. Vi ska säkerställa att offentliga medel inte används konkurrenshämmande, och vi får enligt lag inte rikta upphandlingar till lokala leverantörers fördel.

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla 20240617230

20240617230 63

Rörlighet i leverantörskedjan

Bolagets relation med våra leverantörer är föränderlig. Ramavtalspartners med inköpsvolymer av en tjänst eller vara som överstiger 700 000 kronor (netto) per avtalsperiod ska upphandlas enligt lagen om LOU.

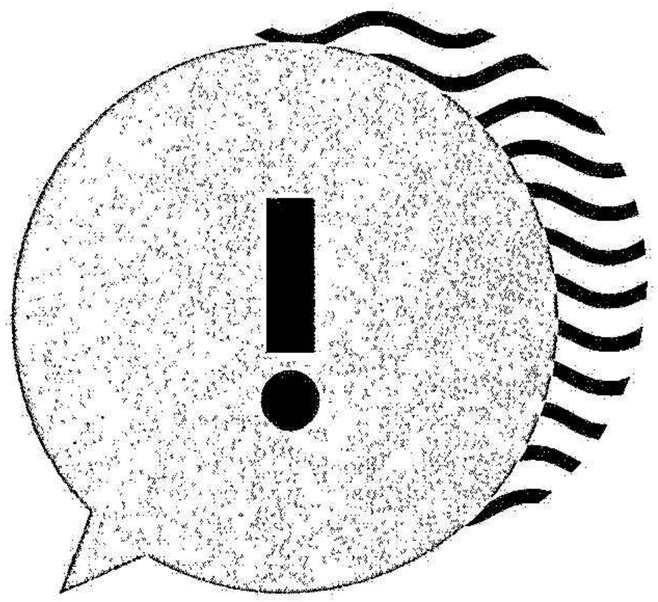
Vi följer försiktighetsprincipen

Enligt miljöbalkens försiktighetsprincip (2 kap. 3 §) ska alla som bedriver en verksamhet utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Vi arbetar löpande för att försiktighetsprincipen ska tillämpas, och kommer ha ett fortsatt fokus på miljö och hållbarhet i våra upphandlingar under 2024.

Förbättringsledare Elmi Diriye / Foto: Tomas Eriksson

Interna förbättringsledare

Elmi Diriye, besiktningsperson, var en av deltagarna i den första omgången av vår förbättringsledarutbildning och har sedan dess drivit förbättringsarbetet på avdelningen. Vår andra omgång förbättringsledare utbildades under 2023, ett centralt steg i vår transformation mot framtidens självledarskap och effektivt förbättringsarbete. Utbildningen omfattar kärnkompetenser i grundläggande ledarskap och självledarskap, kommunikation, feedbacktekniker, och en djupgående förståelse för våra långsiktiga mål och strategier. Utbildningen pågick under hela året och syftet är att ge deltagarna en solid grund i ledarskap och förbättringsmetodik, öka medvetenheten om företagets mål, främja nätverkande och vara en plattform för reflektion och diskussion om vardagliga utmaningar.



Visselblåsningar

Under juni månad inkom tre visselblåsningar om vårt bolag. Anmälningarna handlade främst om härskarteknik, svågerpolitik och dålig arbetsmiljö. Visselblåsningarna riktades mot ledningsgruppen. Samma synpunkter hade tidigare tagits upp av facket och gåtts igenom med delar av ledningsgruppen och de fackliga representanterna. I det arbetet var man överens om att de påståenden som fördes fram inte hade någon saklig grund. Trots det inkom anmälningarna några veckor senare och vi följde då de rutiner som satts upp av Borås Stad. Visselblåsningarna resulterade i att vi arbetar ännu hårdare med att implementera ett än mer tillitsbaserat och transparent ledarskap där det egna ansvaret är en viktig del av processen.

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla 20240617230

Social hållbarhet

Social hållbarhet är en del av vårt uppdrag. Det framgår tydligt i våra ägardirektiv och många av våra projekt och satsningar handlar om just det. Vår strävan efter att skapa en trygg och inkluderande boendemiljö påverkar inte bara det område där arbetet sker, det är också insatser som i längden främjar hela Borås.

Vi arbetar ständigt med områdesutveckling för att förbättra och kompensera för de konsekvenser som ojämlika livsvillkor innebär. Vi gör helt enkelt olika för att Borås ska bli jämlikt. Politikerna har pekat ut riktningen och vår ambition är att skapa mer jämlika livsvillkor och bättre hälsa för alla boråsare.

Under 2023 fortsatte vi vårt intervjuarbete för trygghetsfrämjande insatser genom Borås Stads arbete med *Ett Socialt Hållbart Borås*, för att minska de sociala klyftorna i samhället. Den här gången har fokus legat på stadsdelen Sjöbo. Samtidigt arbetar vi vidare med att följa upp och genomföra insatser baserade på tidigare års intervjuer på Norrby och Hässleholmen. Till exempel har vi byggt en multiarena för fritidsaktiviteter, installerat fler papperskorgar och bänkar utomhus och genomfört en beteendeförändring kopplat till nedskräpning.

Genom enkätundersökningar har vi fått värdefull insikt i våra hyresgästers önskemål och behov. Åtgärdslistan som tagits fram i samråd med hyresgästerna påverkar direkt deras boendemiljö. Vi samlade in 1758 enkätsvar om hur sjöboborna vill utveckla sitt område. Det innebär att vi nu intervjuat över 7 000 norrby-, hässle- och sjöbobor. Insatserna ska leda till en förbättring i tryggheten och välfärden i dessa områden.

Våra åtgärder under 2023 har inte bara förstärkt den sociala hållbarheten i våra bostadsområden utan också bidragit till en positiv samhällsutveckling. Vi ser fram emot att bygga vidare på dessa framgångar och fortsätta göra en positiv skillnad i våra hyresgästers liv.

1758

Sjöbobor svarade på vår enkät om hur de vill utveckla sitt område

Vi har byggt en multiarena för fritidsaktiviteter, installerat fler papperskorgar och bänkar utomhus och genomfört en beteendeförändring kopplat till nedskräpning.

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla 20240617230651

Foto: Robin Fagerman

"Vi vill skapa delaktighet för våra hyresgäster."

GENC AVDIU
VIK OMRÅDESUTVECKLINGSCHEF

Hej Genc! Varför jobbar du på Bostäder i Borås?

Jag brinner för att förändra och skapa förutsättningar för framför allt unga vuxna i Borås. I min vardag träffar jag många människor och det är i alla dessa möten som jag hämtar kraft och får inspiration till hur vi kan vara en ännu bättre värd. Mitt uppdrag handlar om att bidra till en bättre livskvalité för våra hyresgäster genom att skapa förutsättningar för dem att vara delaktiga i utvecklingen av sitt bostadsområde och stadsdel. Det är när vi tillsammans arbetar mot samma mål som vi skapar platser där människor vill leva och bo.

FRÅN 25 TILL 125

Vi tycker att fler ungdomar ska få möjlighet till sommarjobb, därför gjorde vi en rejäl ökning i antal ferieungdomar under sommaren. Till vår hjälp hade vi sex handledare och en projektledare, samtliga rekryterades för uppdraget. Resultatet var fantastiskt, både för våra stadsdelar och för våra hyresgäster som fick en rejäl uppfräschning i några av våra stadsdelar och aktiviteter för sina barn. Många av ungdomarna fick en bra första inblick i arbetslivet och kunde efter perioden bygga på sitt CV. Målet för 2024 är att utöka antalet sommarjobbare ytterligare till 200.

2024061723066
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

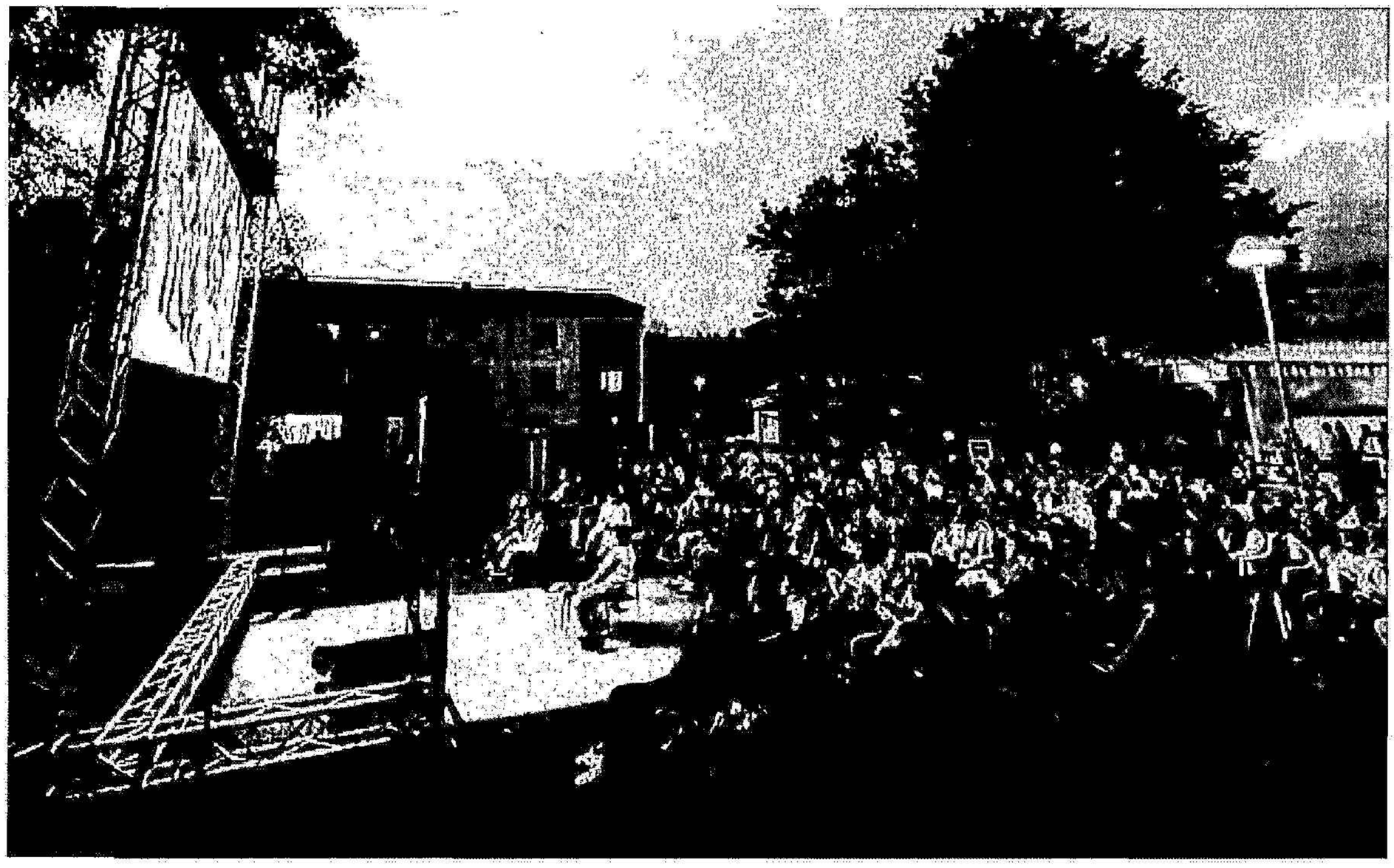


Foto: Daniel Forsbring, Johfors Productions

Ökat boendeinflytande på Sjöbo, Norrby och Hässleholmen

I vårt ägardirektiv framgår det tydligt att vi ska erbjuda våra hyresgäster möjlighet till boendeinflytande och inflytande i vårt bolag. De senaste två åren har vi arbetat ännu mer strukturerat och processinriktat med våra bosociala insatser för att säkerställa att vi uppfyller ägarnas krav.

Efter att ha genomfört stora enkätundersökningar på både Norrby och Hässleholmen har vi ett gediget informationsunderlag från våra hyresgäster, som ligger till grund för vårt fortsatta trygghetsarbete. Under 2023 genomförde vi motsvarande insatser i stadsdelen Sjöbo. Både Norrby och Hässleholmen är listade av Polisen som särskilt utsatta områden, och även om Sjöbo för närvarande inte finns med på Polisens lista, finns det oroande tendenser som kräver åtgärder för att förhindra att området hamnar där i framtiden.

Vi är övertygade om att en del av lösningen för att öka tryggheten i våra områden är att skapa och stödja sysselsättnings- och utbildningsinitiativ, särskilt för ungdomar och personer som står långt från arbetsmarknaden. Därför upphandlande vi Bilda group, ett bolag vars huvudsakliga verksamhet är att bedriva socialt företagande inom lokalvård och fastighetsskötsel. Avtalet sträcker sig över sex år. Genom detta samarbete kommer vi att anställa personer som står långt ifrån arbetsmarknaden för att bidra till renhållning i våra områden. I Bilda groups koncept ingår det att de anställda både arbetar och har fasta utbildningstimmar i svenskundervisning. Målet är att flytta de anställda från Bilda till den öppna arbetsmarknaden och förse dem med nödvändiga verktyg för en fast anställning.

Genom våra insatser på Norrby, Hässleholmen och Sjöbo, har vi etablerat en solid grund för fortsatt utveckling och förbättring inom boendeinflytande och medborgarinitiativ. Genom att anställa boende i områdena, särskilt de som står långt ifrån arbetsmarknaden, och genom att involvera dem i förbättringsarbetet, förväntar vi oss att se en ökad känsla av gemenskap och trygghet. Dessa åtgärder, tillsammans med de utbildnings- och integrationsinsatser som genomförs, är avsedda att ha en långsiktig positiv effekt både på individ- och samhällsnivå.

20240617230 67

Foto: Robin Fagerman

"Min drivkraft är att göra en verklig skillnad för våra hyresgäster."

ULRIKA JORRING
FASTIGHETSSKÖTARE

Hej Ulrika! Vad är bäst med ditt jobb?

Min drivkraft är att göra en verklig skillnad för våra hyresgäster, så att de verkligen trivs med att leva och bo i våra fastigheter. Den möjligheten har jag i min roll som fastighetsskötare. För mig är det viktigt att hyresgästerna känner sig hemma och nöjda med sin boendemiljö, vilket inkluderar både inomhus- och utomhusmiljön och miljöfrågor. Det bästa med mitt arbete är interaktionen med hyresgästerna och variationen av arbetsuppgifter. Att aktivt bidra till att skapa en trivsam och hållbar boendemiljö ger mig stor tillfredsställelse.

Vuxenvandring

Under 2023 har vi både deltagit i andras vuxenvandringar och tagit initiativet till att starta egna. Vuxenvandringar var ett återkommande önskemål bland de enkätsvar som samlades in under våra intervjuer på Hässleholmen 2022, och vi är mycket stolta över att ha förverkligat det förslaget. På fredagar mellan klockan 18–20 vandrar engagerade hyresgäster tillsammans med våra medarbetare genom området för att skapa kontakt och öka känslan av trygghet och gemenskap. Vår förhoppning är att vi även ska kunna engagera andra deltagare från civilsamhället framöver.

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

Foto: Johfors Productions

Status: Signerad av alla

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de6

Vår arbetsmiljö

Vi befinner oss mitt i en spännande förändringsresa som vi påbörjade 2020. Genom att ständigt utveckla och förbättra sättet som vi gör saker på, lägger vi en gemensam grund för framtidens Bostäder i Borås.

UNDER ÅRET HAR VI FOKUSERAT på att stärka ledarskapet som en central del av vår kultur och värdegrund. Vi är övertygade om att ett starkt ledarskap är nyckeln till framgång och en sammanhängande organisation. Därför har vi genomfört en rad initiativ för att stärka våra ledare och skapa en trygg bas för vår verksamhet.

Vi har investerat i utbildning för att stärka våra ledare och ge dem verktygen de behöver för ett effektivt ledarskap. Utbildningarna har täckt allt från grundläggande ledarskapsteori till praktiska färdigheter. Vår satsning på ledarskapet stärker våra nuvarande medarbetare och förbereder oss också för framtiden. Vi ser fram emot att fortsätta detta arbete och bygga på de framgångar vi redan uppnått.

Vi har även genomfört en andra omgång av vår förbättringsledarutbildning, som är en årlig utbildning för medarbetare utan chefsroll. Utbildningen syftar till att utveckla färdigheter och förmågor som är relevanta som förbättringsledare, öka kunskapen om våra mål och strategier samt skapa nätverk och möjligheter för personlig utveckling.

Kompetensutveckling är en viktig del av ett yrkesliv, och därför är det en viktig del av det årliga utvecklingssamtalet. Om vi har interna kandidater som vill gå vidare inom bolaget försöker vi ha en öppen dialog om hur en sådan utveckling kan se ut och vilket stöd de behöver för att lyckas. Vi ser kon-

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla 20240617230

Antal anställda
Totalt: 121 (53 kvinnor / 68 män)
Ledningsgruppen: 7 (4 kvinnor / 3 män)
Chefer: 15 (5 kvinnor/10 män)

Anställningsförhållanden
Personalomsättning: 14,05 %
Nyanställning: 19 personer

Ålder alla anställda
Under 30 år: 7 st
30–49 år: 64 st
50+ år: 50 st

Hälsa och säkerhet
Olycksfall: 14 st
Tillbud: 7 st
Färdolycksfall: 2 st
Arbetssjukdom: 0 st
Riskobservation: 2 st

Kollektivavtal
Alla anställda omfattas av kollektivavtal.
Medlemmar i Sobona, kommunala företagens arbetsgivarorganisation.
Kollektivavtal BÖK, BB.
Fackliga organisationer: Vision och Fastighetsanställdas förbund

Utbildning
Alla medarbetare följs upp två gånger om året genom utvecklingssamtal och uppföljningssamtal där utbildning och kompetensutveckling diskuteras.

Antal säsongs- eller projektanställda
59 st

Vi informerar via
- APT
- Gemensamma bolagsträffar
- Insidan (intranät)

tinuerligt över våra interna karriärvägar och förbereder oss för framtida avgångar. Vårt kompetens- och omställningsavtal (KOM-KR) ger medarbetarna rätt till förebyggande insatser, aktiv omställning och ekonomiska förmåner vid omställning. Som arbetsgivare har vi möjlighet att söka medel för kompetensutveckling för att möta morgondagens behov och förebygga arbetsbrist.

2023 var också året då vi introducerade och genomförde en strukturell omorganisation och utvecklade vår förvaltningsmodell. Syftet med den nya organisationen är att förstärka och förtydliga mandat, struktur och fördelning för att bättre kunna arbeta efter våra kunders behov.

Great Place To Work (GPTW)

Trots ett händelserikt år landade årets medarbetarundersökning väl. Vi nådde inte upp till certifieringsmålet enligt Great Place To Work, men det var med en hårfin marginal. Med tanke på förut nämnda omorganisation och den medierapportering som pågått under hösten, ser vi ändå resultatet som bra. Nytt för i år var att vi hade ett avsnitt som berörde närmaste chef. 88 procent av våra medarbetare anser att hens närmaste chef informerar om

Vi är övertygade om att ett starkt ledarskap är nyckeln till framgång och en sammansvetsad organisation.

viktiga frågor och förändringar, vilket går i linje med vårt strategiska ledarskapsarbete. Vi kommer att utgå från resultatet av undersökningen från 2023 i vårt arbete med vår arbetsplatskultur. Målet är att vi återigen ska bli certifierade enligt Great Place To Work under 2024. Vi ser fram emot att arbeta ännu tydligare och inkluderande för att nå certifieringen framöver.

Risker och olyckor förebyggs systematiskt

En viktig del av arbetsmiljöarbetet är att förebygga olyckor och ohälsa genom att identifiera risker i arbetsmiljön. Vi använder oss av IA som är ett systemstöd för att rapportera och utreda risker, tillbud och olyckor.

→

Foto: Anton Engblom

Medarbetarna laddar ner en app i telefonen som gör det enkelt att rapportera in en händelse som behöver utredas. Chefer och skyddsombud har därmed ett bra stöd när de utreder och planerar åtgärder för att minimera och eliminera risker. Information kring arbetsmiljöfrågor finns tillgänglig för alla via vårt intranät. I de fall då vi kontrollerar en arbetsplats där vi inte har någon av våra egna anställda, säkerställer vi arbetsmiljön genom att ställa krav i upphandlingen, exempelvis genom kollektivavtal.

Inom vår fastighetsskötsel genomförs skyddsronder fyra gånger per år, med fokus på arbete som är aktuellt i förhållande till årstid. På våra kontor genomförs ronder två gånger per år. Arbetsmiljöarbetet följs upp och koordineras på kvartalsvisa möten med arbetsmiljökommittén, där ledningsfunktioner från våra olika verksamheter tillsammans med fackliga parter är representerade.

Vi ska vara en jämställd och öppen arbetsplats

Vår strävan efter att vara en jämställd och öppen arbetsplats är en kontinuerlig process, och vi är fast beslutna att fortsätta att utveckla och förbättra vårt arbete inom detta område. Vi tror att mångfald berikar vår organisation och är en viktig källa till vår framgång.

En viktig del av vårt arbete med jämställdhet och mångfald är våra rekryteringsprinciper. Vi eftersträvar en jämn fördelning av kandidater vid rekrytering, och vi välkomnar mångfald och jämlikhet bland våra sökande. Genom att aktivt främja en mångfald av perspektiv, erfarenheter och bakgrunder i vårt arbetslag, ökar vi vår förmåga att lösa komplexa problem och möta våra kunders behov på ett mer effektivt sätt.

Vi tar även aktivt ställning för allas lika värde och förespråkar en öppen dialog kring dessa frågor inom och utanför vår organisation. Vi samarbetar med föreningar och organisationer som delar våra värderingar och engagerar oss i initiativ och projekt som främjar mänskliga rättigheter och social rättvisa.

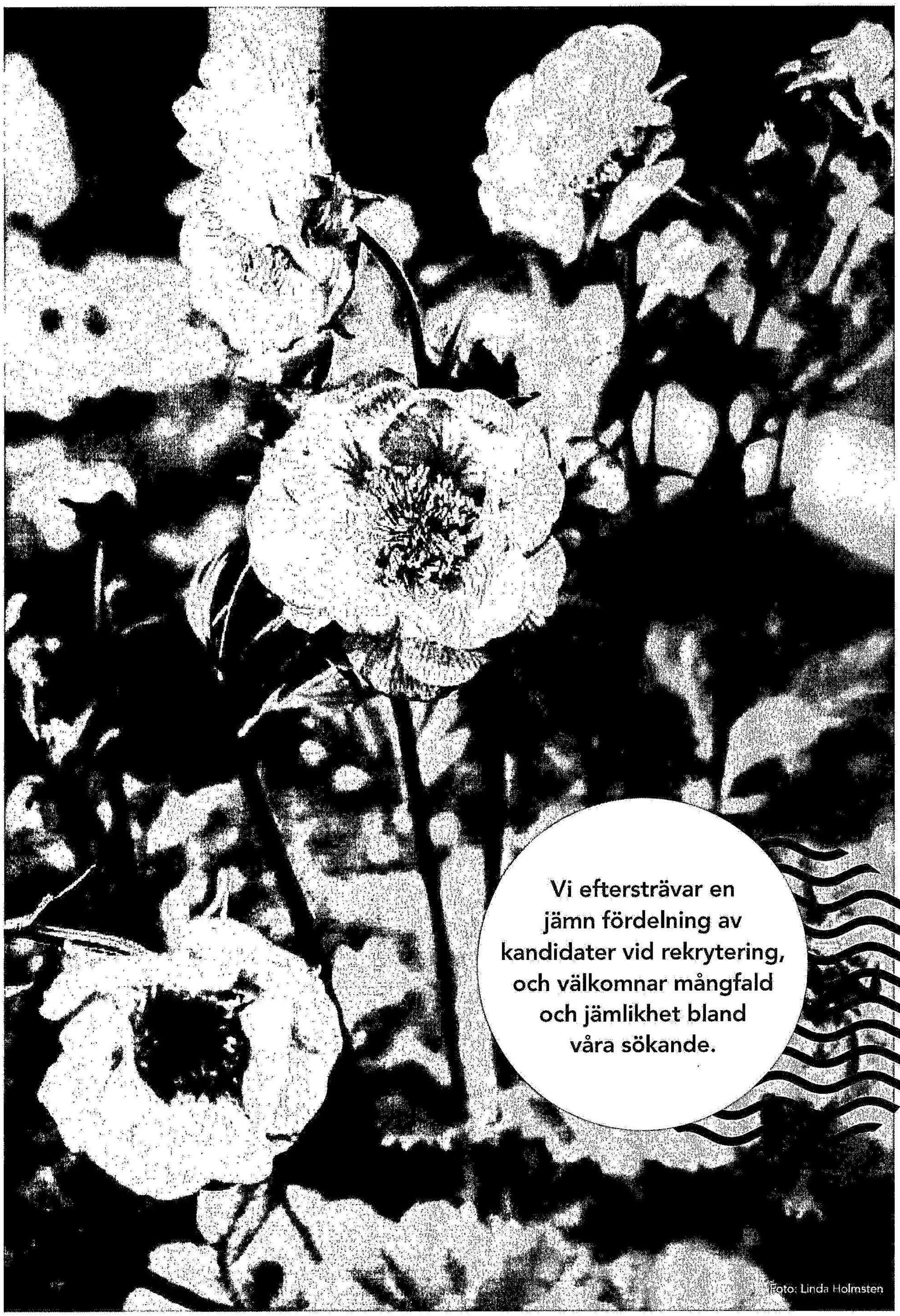
En frisk själ trivs i en frisk kropp

Samtlig personal är ansluten till företagshälsovård, och dessutom erbjuder vi friskvårdsbidrag på 2 000 kronor per år, men friskvård är så mycket mer än bara ett bidrag. Det handlar också om att må bra tillsammans. Vi finansierar startavgiften till olika lopp som tex Kretsloppet. Dessutom har vi uppdaterat vår träningslokal i en av våra fastigheter med ny träningsutrustning, biljardbord, pingisbord m.m som våra medarbetare får nyttja helt gratis.

Vikten av att trivas tillsammans

För att skapa en bra arbetsplatskultur så är det viktigt att hela bolaget möts och får tillfälle att bygga relationer. Under 2023 har vi haft gemensamma bolagsträffar och firat vårt 100-årsjubileum. Vi planerar för fortsatta gemensamma träffar under 2024. •

20240617230701ee9b428 Status: Signerat av alla
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de6



20240617230711
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

Foto: Emilia Bergmark Jimenez

20240617230741 ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

Ekologisk hållbarhet

Under 2023 har vi tagit ett viktigt kliv mot en grönare framtid med vårt beteendeprojekt på Hässleholmen och implementeringen av ett nytt avfallssystem. Genom att förstå och möta våra hyresgästers behov har vi effektiviserat avfallshanteringen och minskat miljöpåverkan.

Det beteendebaserade projektet på Hässleholmen är en särskilt viktig milstolpe i vårt arbete för en mer hållbar framtid. Vi har länge brottats med problem med felaktig avfallshantering bland våra hyresgäster. Vi insåg att traditionella metoder som information och påminnelser inte var tillräckliga för att driva en hållbar beteendeförändring.

Därför valde vi att samarbeta med beteendeexperter för att utveckla en mer målinriktad och effektiv strategi, som fokuserar på att förstå och möta hyresgästernas behov. Genom det arbetet lyckades vi minska olovlig dumpning av grovavfall på Hässleholmen med 56 procent under perioden april–juni 2023. Samtidigt halverades personalens tid för bortforsling av grovsopor.

Framgången berodde på en djupgående förståelse för de beteenden vi ville ändra. Vi pratade med målgruppen för att identifiera hinder, anpassade stöd och lösningar efter deras förutsättningar, skapade platsspecifik kommunikation och var tydliga med de oönskade konsekvenserna av nedskräpning. Resultatet visar inte bara projektets ekonomiska effektivitet utan även dess positiva miljöpåverkan. Genom att verkligen förstå hyresgästernas situation och utmaningar, kunde vi anpassa våra åtgärder och tillhandahålla praktiska lösningar som underlättade korrekt avfallshantering.

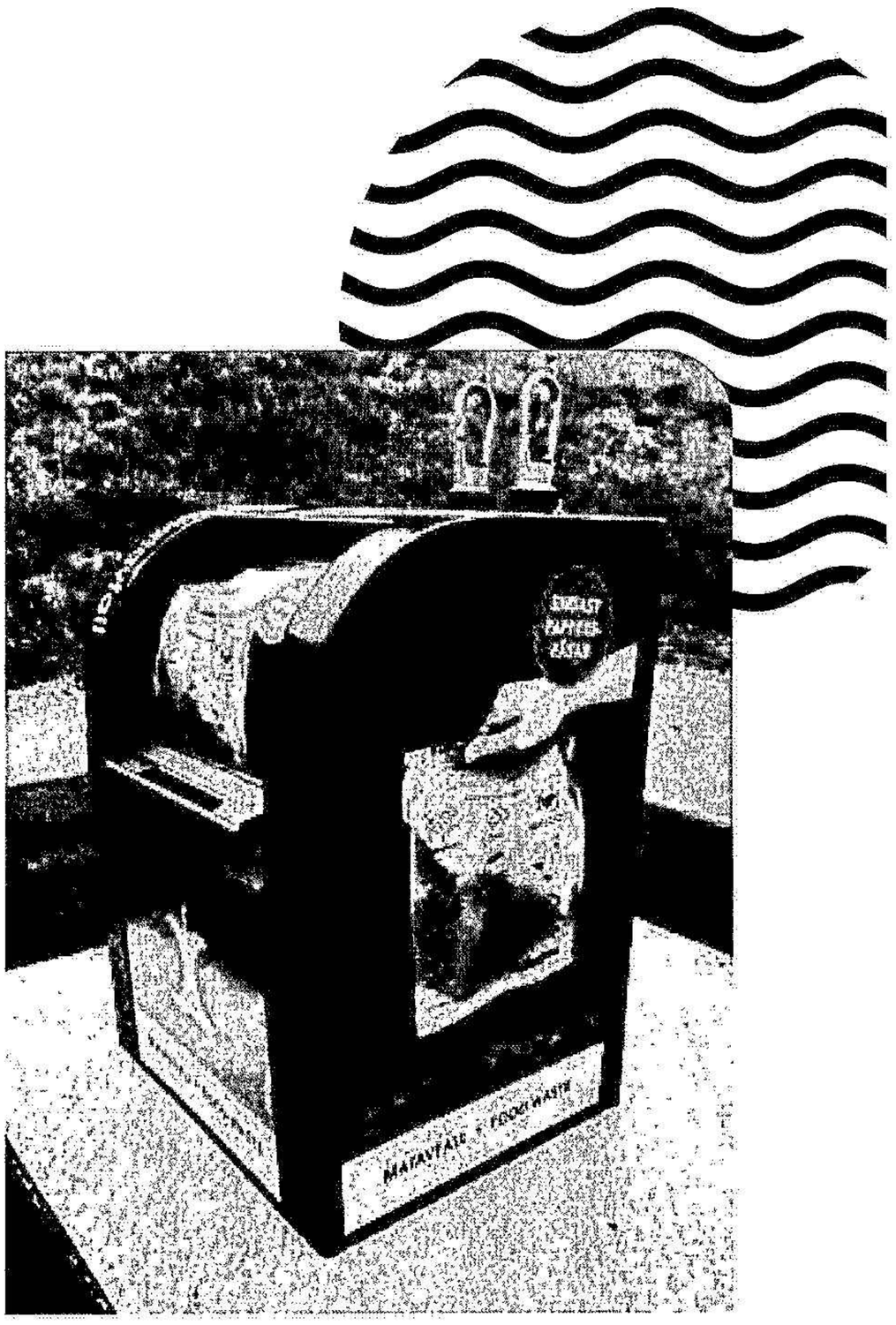
Vi lärde oss att en grundlig förståelse för de beteenden vi ville förändra var avgörande. Vi lyssnade aktivt på våra hyresgäster och personal, vilket gav oss insikter som styrde våra åtgärder. Att anpassa stöd och lösningar baserat på hyresgästernas faktiska behov och förutsättningar var en viktig del av vårt tillvägagångssätt. Genom att exempelvis justera tiderna för tillgänglighet av containrar och tillhandahålla hjälpmedel för transport av avfall, kunde vi underlätta för våra hyresgäster att göra rätt.

Dessutom var det viktigt att skapa en effektiv och platsspecifik kommunikation. Snabb feedback och tydliga meddelanden om konsekvenserna av nedskräpning var avgörande för att stimulera beteendeförändring. Att betona oönskade effekter som råttproblem gjorde vårt budskap mer direkt och relevant för hyresgästerna. Denna strategi bekräftade att de bästa lösningarna uppstår när man verkligen förstår och adresserar de hinder som hindrar målgruppen från att agera korrekt.

Vi lyssnade aktivt på våra hyresgäster och personal, vilket gav oss insikter som styrde våra åtgärder.

56%

Minskad dumpning av grovavfall på Hässleholmen



NYTT AVFALLSSYSTEM

I november 2020 fattade Kommunfullmäktige i Borås ett beslut om att införa ett nytt insamlingssystem för hushållsavfall genom fastighetsnära insamling. Genomförandet skulle ske under två år med start i Borås ytterområden för att under 2023 implementeras i flerfamiljshus.

Det nya systemet fokuserar på att förbättra sorteringsgraden och möta de krav som ställs på fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial. Genom denna förändring, som innebär övergång från plastpåsar till papperspåsar för insamling av matavfall, samt fastighetsnära insamling av alla typer av förpackningsmaterial, tar vi ytterligare ett steg mot en mer miljövänlig avfallshantering.

Vårt arbete med både nedskräpningsprojektet på Hässleholmen och implementeringen av det nya sopsystemet är exempel på hur vi aktivt bidrar till ekologisk hållbarhet i Borås.

Foto: Robin Fagerman

"För mig är bra kollegor, meningsfulla arbetsuppgifter och en god ledning avgörande."

RASMUS ANDERSSON
ENERGICONTROLLER

Hej Rasmus! Hur trivs du på jobbet?

Jag trivs oerhört bra på Bostäder i Borås. Här får jag fokusera på energiuppföljning och på att förbättra våra fastigheter och tekniken i dem. Att ständigt förnya och hitta energisparande lösningar är både utvecklande och aktuellt, inte bara för fastigheterna utan även för våra hyresgäster. Det mest givande med mitt arbete är just möjligheten till utveckling och att indirekt bidra till våra hyresgästers välbefinnande. För mig är bra kollegor, meningsfulla arbetsuppgifter och en god ledning avgörande, och det har jag här.

20240617230755
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

20240617230 76

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

Med en marknadsandel i Borås på ca 12 procent påverkar vår verksamhet omvärlden. En fastighets samtliga produktionscykelfaser genererar utsläpp. Utsläpp som har en miljöpåverkan i form av växthusgaser.

I Sverige står bygg- och fastighetssektorn för mer än 20 % av landets totala utsläpp av växthusgaser. Faktorn beräknades år 2020 av Boverket. Sektorn bidrar dessutom till stora utsläpp utomlands genom importvaror.

Vi har sedan 2007 mätt energieffektivisering i vårt fastighetsbestånd. Möjligheten till energioptimering undersöks alltid vid större renoveringar och vi testar löpande ny teknik för att kunna spara ännu mer energi. Under 2024 ska vi göra vår första kalkyl enligt BeLok-metoden, ett sätt att identifiera företagsekonomiska möjligheter för energieffektivisering i byggnader. När det kommer till nyproduktion ställer vi hårda krav på energiförbrukningen som vi löpande följer upp.

Klimatinitiativet

Sedan 2018 är vi en del av Sveriges Allmännyttas klimat-initiativ. Det är ett gemensamt upprop inom allmännyttan för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsbolagen ska minska sin energi-användning med 30 % och vara fossilfria till år 2030.

Initiativet är en stor tillgång för oss då det kompetens-utvecklar och bidrar till erfarenhetsutbyte mellan medlem-mar. Sveriges Allmännytta har flaggat för att de kommer att revidera ett av sina målområden inom klimatinitiativet, från att mäta köpt energi till att mäta utsläpp av växthus-gaser, något som vi ställer oss bakom. Tack vare att vi är en del i initiativet har vi tillgång till ett nationellt nätverk med andra fastighetsbolag.

Våra långsiktiga miljömål

är i linje med Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ och vi har minskat vår energiförbrukning med 25,5% år 2023 jämfört med år 2007. Inför 2024 har vi sammanställt energieffektiviserande åtgärder och satt upp långsiktiga och kortsiktiga mål.

Långsiktiga mål

- 30% lägre energiförbrukning (2007–2030) – mäts genom kWh/m2 a-temp
- Fri från fossila bränslen senast 2030

Kortsiktiga mål

Fjärrvärme från 99,7 till 97 kWh/m2 (2022–2026)

El från 14,6 till 12,3 kWh/m2 (2022–2026)

Vatten från 1,27 till 1,19 m3/m2 (2022–2026)

Värme

Vi har som mål att arbeta med förbättringar där de gör mest nytta. Därför är just uppvärmning av våra fastigheter en viktig del. Vi analyserar fastigheterna månadsvis och arbetar med ständiga förbättringar som leder till mer energismarta, energisnåla och optimerade fastigheter. Vi ser uppgraderingar av framför allt fastigheter byggda under 1950- och 1960-talet som de största utmaningarna. Där måste vi väga de stora ekonomiska investeringarna som krävs mot de faktiska miljöeffekter som kan uppnås.

Merparten av våra fastigheter är anslutna till Borås fjärrvärmenät. De fastigheter som inte har fjärrvärme värms upp av eldrivna värmepumpar. Samtliga fastigheters förbrukning förs in i ett digitalt system, KeepAnEye, som för statistik över förbrukning samt beräknar en normalårskorrigering. Korrigeringen görs genom energiindex. Energiindex tar hänsyn till den sammantagna effekten av temperatur, solstrålning, molnighet och vind i kombination med byggnadens läge, egenskaper och användningssätt. Alternativet till energiindex är en korrigering genom graddagar som endast tar hänsyn till utetemperatur.

Under året har vi utfört fastighetsförbättringar som medfört minskad användning av fjärrvärme. Vi har energieffektiviserat 0,5 kWh/m2 normalårskorrigerat, under året. En utmaning med att energieffektivisera fjärrvärmeförbrukningen, med ett minskat energiuttag, är att kunna bibehålla inomhusklimatet för temperatur och luftombyte i en lägenhet.

Förbrukning 2019–2023

Förbrukning	Energislag	2019	2020	2021	2022	2023	Enhet
Total vattenförbrukning	vatten	797 482	808 685	828 965	780 307	764 374	m^3
Total energiförbrukning	el+fjärrvärme	78 080	72 527	74 050	70 485	70 774	MWh
Producerad el via solceller	el	81	111,22	103	150	320	MWh
Använd el som förbrukats av fastighetsbeståndet	el	15,3	14,8	15,1	14,6	13,4	kWh/m^2 Atemp
Korrigerad fjärrvärmeförbrukning	fjärrvärme	104,5	104,1	105,5	99,7	99,2	kWh/m^2 Atemp
Vattenförbrukning	vatten	1,33	1,33	1,35	1,27	1,22	m^3/m^2 Atemp
Total energianvändning	el+fjärrvärme	129,7	118,8	120,7	114,2	112,6	kWh/m^2 Atemp

20240617230777
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

20240617230 78
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de6 1ee9b428 Status: Signerat av alla

Förnybar energi

I de fall där vi själva bestämmer energislag för våra fastigheter, väljer vi alltid förnybar energi. Vi köper fjärrvärme från Borås Energi och Miljö, vilken består av 97,7 procent fosilfritt bränsle. Enligt Borås Energi och Miljös "Bränslemix och emissioner 2022" så ingår olja till avfallspannors start och stödbrännare. För bränslemixen består 54,2 procent av förnybart bränsle och 42,1 procent av avfall.

Bränslemixen för fjärrvärmeproduktionen har gått från olja till avfall och biobränsle, vilket har medfört att utsläppen av fossil koldioxid minskat avsevärt. Tillsammans med andra större fastighetsägare i Borås deltar vi i Prisdialogen. Prisdialogen är ett koncept som Sveriges Allmännytta, Riksbyggen och Energiföretagen Sverige har arbetat fram i syfte att tillhandahålla en rimlig, förutsägbar och stabil prisändring på fjärrvärme. Vi har också som krav mot Borås Energi och Miljö att bränslemixen ska vara 100% fossilfri till år 2030.

Vår nuvarande elleverantör är Skellefteåkraft. Av dem köper vi förnybar energi från 100% vattenkraft.

Den ökade elförbrukningen

Arbetet med energiförbättringar i våra fastigheter kan medföra en missvisande data kring elförbrukning, exempelvis för en fastighet där vi installerar värmepump för återvinning av frånluft. För en sådan fastighet kommer fjärrvärmeförbrukningen att minska samtidigt som elförbrukningen kommer att öka. För nuvarande fastighetsbestånd finns möjligheten att tillsätta just värmepumpar. Det skulle medföra en viss förflyttning av mediaförbrukning där mediet el ökar i paritet med minskning av fjärrvärme.

Även installation av laddpunkter för elbilsladdning medför en ökad förbrukning av el. Idag särskiljer vi den förbrukade elen från elbilsladdning från fastighetselen. Det är av vikt när elektrifieringen av bilar ökar och så även vår infrastruktur av laddstolpar. Elförbrukningen av laddstolpar kan ge ett missvisande resultat kring fastighetsförbättringar av elförbrukning.

Påverkan på hyresgästers förbrukning

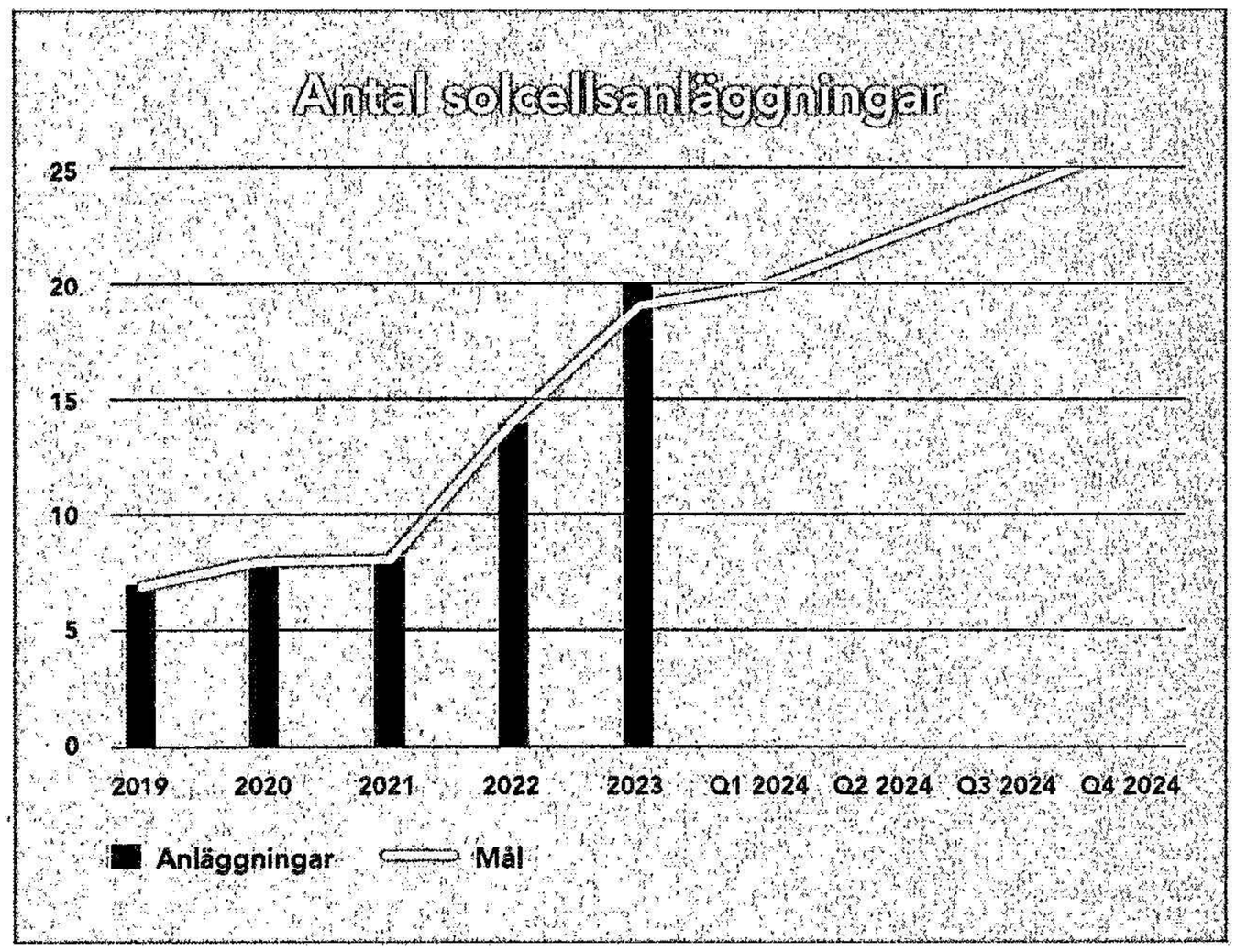
Av totalt 6 883 lägenheter har vi individuell mätning och debitering av kall- och varmvatten, så kallad IMD, installerat i 1 475 lägenheter. Det är för närvarande det mest effektiva sättet för att få till en beteendeförändring hos våra hyresgäster. IMD innebär att vi läser av och debiterar hyresgästen för den faktiska förbrukningen. Det tenderar att minska den faktiska förbrukningen när hyresgästen får ta ansvar för sin förbrukning. Kontinuerlig övervakning av våra fastigheters vattenförbrukning hjälper oss att hitta avvikelser som vi skyndsamt kan agera på, där det vanligaste felet är en läckande toalettstol eller en läcka i kulvertledningen.

Borås Energi och Miljö är ansvariga för att leverera dricksvattnet och ta hand om avloppsvattnet i våra fastigheter.

Vi bygger för både människor och miljön

Vi har under ett antal år arbetat med att byta ut våra ljuskällor i allmänna utrymmen från brytarstyrda glödlampor till närvarostyrd LED-belysning. Det gör vi för att kunna minska elförbrukningen och öka tryggheten med en bättre belysning. Även ytterbelysning, såsom fasad och stolpbelysning, har bytts under året till mer energisnåla LED-armaturer.

Vi har idag 20 solcellsanläggningar. Under 2023 produ-



I de fall där vi själva bestämmer energislag för våra fastigheter, väljer vi alltid förnybar energi.

cerade dessa anläggningar totalt 320 146 kWh. Det ligger i vår strategiska plan att utöka antalet solcellsanläggningar till 36 stycken fram till 2026.

Utmaning kring klimatdeklarationer

Sedan 1 januari 2022 ska byggherren göra en klimatdeklaration för alla nya byggnader som uppförs och kräver bygglov. En klimatdeklaration innebär att man beräknar utsläpp av växthusgaser från byggskedet för byggnaden som ska uppföras för att sedan deklarera detta som byggnadens klimatpåverkan. Byggskedet omfattar uttag av råvaror, tillverkning av byggprodukter, arbete på byggarbetsplatsen och transporter.

Vi har under året tagit del av den översiktliga processen hur en klimatdeklaration ska gå till och har även under året fördjupat oss i ämnet. Vi ser en utmaning i att tillhandahålla spetskompetens inom bolaget inom området.

Miljövänliga material

Som en ledande aktör inom fastighetssektorn i Borås inser vi vårt samhällsansvar. Valet av hållbara byggmaterial är av yttersta vikt då det inte bara förlänger byggnadernas livslängd, utan även minskar miljöpåverkan. Vi strävar efter att våra fastigheter ska vara hållbara i flera generationer och tar alltid ett långsiktigt perspektiv vid nybyggnation. En betydande utmaning inom fastighetsförvaltning är att förutse och anpassa oss till förändrade beteenden hos våra hyresgäster. Förändringar i exempelvis duschvanor påverkar vilka material vi använder för tätning. Att balansera hållbarhet, kostnad och underhåll är komplex. Miljöklassificeringar, omfattande undersökningar och avtalsförhandlingar med leverantörer kräver resurser, och vi är ständigt fokuserade på att optimera vårt materialval. Genom ett samarbete med Allmännyttans Inköpsfunktion (HBV) och Sunda Hus säkerställer vi att de material vi väljer är miljövänliga och hållbara.

Miljövänliga transportval

Transporter spelar en betydande roll inom bygg- och fastighetsbranschen. Allt från frakt av byggmaterial till förflyttning av personal och användning av maskiner i underhållsarbeten påverkar vår miljö. Att fatta beslut om klimatsmarta transporter är mer komplicerat än att bara välja fordon med låga utsläpp eller miljövänliga bränslen. Faktorer som lastutrymme och materialtyngd påverkar hur effektiva fordonen är och hur många turer de behöver utföra. Sedan 2020 har vi reviderat och förbättrat kraven för materialtransporter inom våra ramavtal. Vid tecknande av ramavtal ställer vi nu krav på entreprenörer att deras fordon antingen uppfyller våra hållbarhetsstandarder eller att de presenterar en plan för att gradvis byta ut sina fordon till mer miljövänliga alternativ. Vi genomför regelbundna kontroller och stickprov för att säkerställa att de överenskomna åtgärderna implementeras enligt plan. Vi använder idag endast bilar som uppfyller höga hållbarhetskrav. Vi strävar efter att minska vår påverkan på miljön genom att ta ett långsiktigt perspektiv på våra transporter.

20240611723079
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

20240617230800
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

Ekonomisk hållbarhet

Enligt vårt ägardirektiv är vi bundna till att återinvestera hela vårt resultat i våra fastigheter. Det innebär att vi hela tiden jobbar med att förbättra verksamheten för att kunna ge tillbaka så mycket som möjligt till våra hyresgäster. Under året har vi bland annat förbättrat rutiner kopplat till upphandlingar.

Under 2023 har vi utvecklat vår inköpsprocess med tydligare rutiner och mallar. Därtill har utbildning i inköp och upphandling blivit en obligatorisk aktivitet för nyanställda och ingår numera i vår onboardingprocess.

Under hösten har en inventering kopplat till våra avtal påbörjats. Ett flertal genomförda aktiviteter har genomförts. Bland annat har avtal och samarbeten avslutats och en ny rutin har införts på vår ekonomiavdelning. Rutinen innebär att inkommande fakturor kontrolleras för att säkerställa att det finns ett avtal kopplat till inköpet enligt LOU.

En inköpscontroller kommer att anställas under kommande år. Det arbete som påbörjats under 2023 kommer intensifieras under 2024 med denna nya roll i vårt bolag.

Datasäkerhet i det dagliga arbetet

Vi förstår vikten av att skydda våra kunders personliga information och tar det ansvaret på största allvar. Vi arbetar utifrån en god digital etik, vilket betyder att vi gör vårt yttersta för att inte äventyra våra kunders data. Det innebär bland annat att vi genomför regelbundna säkerhetskontroller och mäter vår IT-miljö mot de senaste tekniska utvecklingarna. Vi har en strikt policy som bara tillåter auktoriserad personal tillgång till våra kunduppgifter.

Våra rutiner säkerställer att medarbetare som inte skall ha behörighet omedelbart tas bort från systemen. Vid uppsättning av nya system ser vi även till att från start bygga rätt struktur, som garanterar en säker hantering av kunduppgifter.

Antikorruption

Vi har nolltolerans mot korruption och följer Borås Stads policy *Hur vi motverkar oegentligheter*. Den säger att alla anställda och förtroendevalda inom Borås Stad verkar på invånarnas uppdrag och ska vara sakliga och opartiska i sin tjänsteutövning. Våra medarbetare ska handla på ett sätt som vi kan försvara både inför allmänheten och inom den egna organisationen.

Hur vi möter våra framtida behov

Det konjunkturella läget i Sverige och världen har påverkat oss som bostadsbolag genom att kostnaderna för att förvalta, underhålla och bygga fastigheter kraftigt har ökat. Den allra största resultatpåverkande posten för 2024 kommer vara ökade räntekostnader till följd av utvecklingen på räntemarknaden. Vi ser även kraftiga höjningar av taxebundna kostnader, såsom fjärrvärme, vatten och avfall. Vidare har kostnader för byggtjänster och material också ökat de senaste åren, vilket påverkar oss.

Eftersom vi verkar inom en intäktsreglerad marknad jobbar vi med ständiga effektiviseringar och prioriteringar för att anpassa oss till de ökade kostnaderna. Det innebär att vi kontinuerligt utvärderar vilka ny- och ombyggnadsprojekt vi ska starta. Vi hade som mål att under 2023 se över vår byggstrategi men på grund av organisatoriska skäl skjuts arbetet till 2024.

Under 2023 har vi sett över vår organisation för att kunna möta morgondagens behov. Arbetet har som tidigare nämnts, landat i tre olika förvaltningsmodeller med utgångspunkt från våra kunders olika behov. Det är också viktigt att vi skapar rätt förutsättningar för våra medarbetare så att de kan utföra sitt uppdrag så effektivt som möjligt. Under 2024 kommer vi att fortsätta prioritera energibesparande åtgärder, underhåll av våra lägenheter samt skapa tryggare bostadsområden. Vi kommer även att höja kompetensen bland våra medarbetare och fortsätta jobba med processer och strukturkapital.

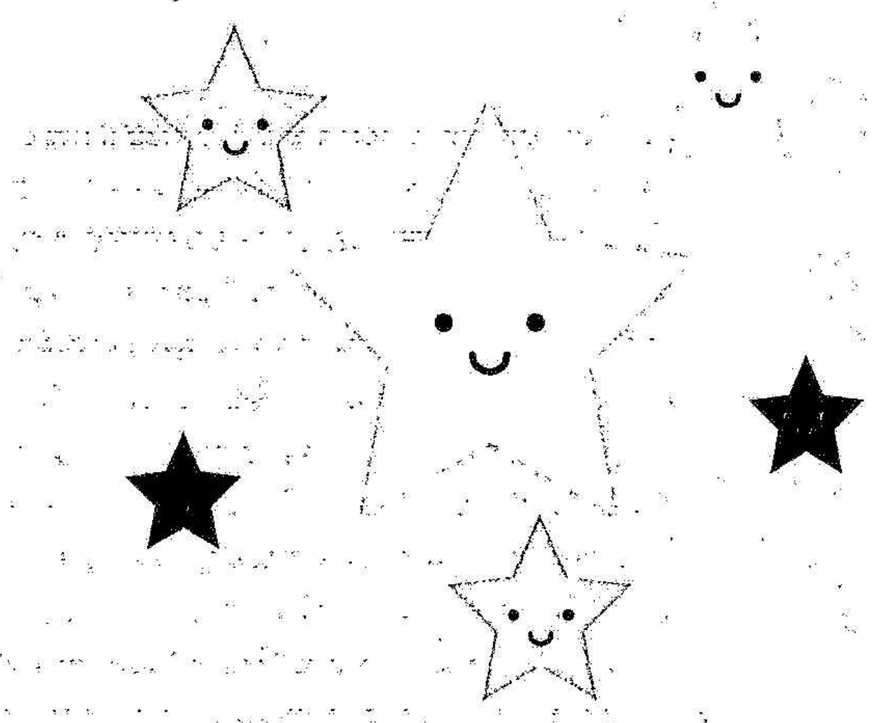
Foto: Robin Fagerman

"Att förstå vår verksamhet och våra hyresgästers behov är centralt."

MADELEN SVENSSON
EKONOMICHEF

Hej Madelen! Vad är viktigt för dig?

Fastighetsbranschen är komplex och ställer stora krav på rapportering och uppföljning för att hantera stora projekt och fastighetsvärden, det gillar jag! Dessutom lockar möjligheten att bidra till social hållbarhet. Struktur är avgörande för mig; det hjälper mig att trivas och prestera i mitt arbete. Att förstå vår verksamhet, våra hyresgästers behov och att ha ett nära samarbete med lika engagerade kollegor är centralt. Det bästa med mitt jobb är att jag kan göra en positiv skillnad för våra hyresgäster och bidra till utvecklingen av vår stad.



Vår rekryteringsfilosofi är: "först vem, sedan vad"

Vår rekryteringsfilosofi

Som bostadsbolag har vi en stor roll att spela i utvecklingen av Borås. Vi är måna om att rekrytera rätt medarbetare och har därför format vår arbetsplats för att locka till oss talanger som brinner för att göra skillnad. Att behålla kompetent personal är även fördelaktigt ur ett ekonomiskt perspektiv. Därför arbetar vi efter filosofin "först vem, sedan vad". Det innebär att vi fokuserar på att hitta rätt person, som har passion och driv för att utveckla och förbättra vår verksamhet med sin kompetens. Vi erbjuder en fantastisk arbetsplats, där varje enskild individ får stora möjligheter att leda sig själv och forma sitt område inom givna ramar.

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla 20240617230831

Dokument-ID: 20240617-7dd0fce9b428 Status: Signerad av Ella
LATCH ON WORKS

Status: Signerat av alla
Foto: Emilia Bergmark Jimenéz

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

20240617230840
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

Årsredovisning
20240617223085
ID:17e7820-da04-11ee-b1cd-7de6
Status: Signerat av alla

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse	45
Femårsöversikt	47
Resultaträkning	50
Balansräkning	51
Kassaflödesanalys	53
Noter	54
Underskrifter	64

Foto: Emilia Bergmark Jimenez

20240617230B6
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bostäder i Borås, organisationsnummer 556024-8782, med säte i Borås, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

AB Bostäder i Borås grundades 1923 och är ett av Sveriges största och äldsta allmännyttiga bolag. Bolagets verksamhet består främst i uthyrning av bostäder och förvaltning av egna fastigheter. Med ett innehav på 6 883 lägenheter är bolaget en dominerande aktör på bostadsmarknaden i Borås. Övrig affärsverksamhet är uthyrning av kommersiella lokaler och parkeringsplatser.

Affärsidé

AB Bostäder i Borås ska främja bostadsförsörjningen i Borås genom att äga, förvalta och förvärva fastigheter eller tomträtter med bostäder. Vi ska erbjuda stadens invånare ett varierat utbud av boende i attraktiva och miljöanpassade bostadsområden och bidra till en positiv utveckling för Borås.

Vår vision

En bättre värd är vår vision. Grunden för vår vision är våra gemensamt framtagna långsiktiga mål:

- Vi överträffar kundens förväntningar.
- Våra kvarter är blomstrande och välmående.
- Vi erbjuder livskvalité med hemmet i fokus.
- Vi är stolta medarbetare med gemensam värdegrund.

Ägarförhållanden

Vi är ett helägt dotterbolag till Borås Stad och ligger tillsammans med övriga allmännyttiga bostadsbolag ägda av Borås Stad utanför kommunens koncernstruktur.

Ägarkrav

AB Bostäder i Borås ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Borås och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Ägardirektiv

Genom att erbjuda ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet vad gäller så väl storlek, standard och område, uppfyller vi de mål som anges i Borås Stads ägardirektiv. Under 100 år har vi erbjudit lägenheter till alla boråsare oavsett bakgrund eller inkomst. Genom att godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst har vi kunnat hjälpa än fler till en egen bostad och bidra till en lyckad integrering av nya boråsare. Genom att arbeta kundorienterat ska vi uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden, oavsett den bostadssökandes behov eller ekonomiska möjligheter.

Vi följer kretsloppsprincipen när vi renoverar genom att välja god teknisk kvalitet, kvalitativa material som har lång livslängd och god hållbarhet.

Vi ska eftersträva god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. De definierade finansiella målen för bolaget är resultat före utrangeringar, direktavkastning samt soliditet.

Belopp i TKR	Utfall 2023	Ägardirektiv 2023
Resultat före utrangeringar	36 490	40 000
Direktavkastning	3,2 %	3,0 %
Soliditet	19,5 %	15,0 %
Justerad soliditet	49,9 %	40,0 %

I och med att hyressättningen är reglerad så har hyresökningarna för 2023 inte kompenserat de ökade kostnaderna för att förvalta och underhålla våra fastigheter. Vi gör löpande effektiviseringar i vårt fastighetsbestånd, men då stora delar är äldre krävs fortsatt arbete för att höja standarden i lägenheterna. Därför godkändes ett lägre resultat än vad som anges i ägardirektiven, i budgeten för 2023.

20240617230870 ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

Styrelsens uppfattning är att verksamheten under året har bedrivits i enlighet med det i bolagsordning och ägardirektiv angivna kommunala syftet och de kommunala principer som bolaget har att verka inom.

Styrning

AB Bostäder i Borås styrelse tillsätts av Borås Stads kommunfullmäktige och har en politisk sammansättning som motsvarar aktuell representation i kommunfullmäktige. Det övergripande styrdokumentet är bolagets budget som godkänns av kommunstyrelsen. Med utgångspunkt från ägardirektiv och strategier tas budget med sammanhörande affärs- och verksamhetsplaner fram.

Vi mäter måluppfyllelse genom bland annat ekonomiska nyckeltal, kundenkäter och medarbetarundersökningar.

Regler för finansverksamhet

AB Bostäder i Borås finansiella verksamhet regleras av de övergripande bestämmelser som fastställts för finansieringsverksamheten i Borås Stad. Företagets totala låneportfölj uppgår vid årsskiftet till 3 165 801 tkr (3 147 261).

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsredovisningen har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagens sjätte kapitel. Hållbarhetsredovisningen återfinns på sidorna 1–43.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under de senaste tre åren har vi arbetat med att bygga om bolaget från grunden, vi har tagit fram en ny vision, långsiktiga mål och kulturdefinition. För att förverkliga vårt nya ramverk arbetade vi under 2023 fram en ny organisation. Syftet är att än bättre kunna möta våra kunders behov och skapa tydligare mandat och ansvarsområden inom organisationen.

Vi har förstärkt vår fastighetsförvaltning och bildat tre förvaltningsmodeller, vilka utgår från våra kunders behov. Vi har fortsatt bygga strukturkapital i bolaget och definierat tre huvudprocesser. *Bygga nytt, Hyra ut* och *Bo & Förvalta*.

Arbetssättet för hur vi tar fram våra processer och rutiner bygger på det tillitsbaserade ledarskapet. Team med representanter från hela organisationen utvecklar och skapar rutiner och processer med ett tydligt fokus på kund, fastighet och stadsdel.

Under 2023 uppdaterade vi strukturen på vårt intranät så att samtliga medarbetare har tillgång till våra standarder och processer, för att kunna arbeta på ett likartat sätt gentemot kunder och kollegor.

Vi har fortsatt att förstärka vårt planerade underhåll och genomfört en mängd stora renoverings- och energieffektiviserande projekt. Till exempel har vi byggt ytterligare sex solcellsanläggningar, tilläggsisolerat delar av vårt bestånd på Göta och byggt om ventilationssystemet på Hasinggatan och Kapplandsgatan.

2023 implementerade vi även ett miljöledningssystem som bygger på samma struktur som ISO 14001. Vi utbildar internrevisor och genomför internrevisioner. Under 2024 kommer vi att lansera vårt kvalitetsledningssystem.

Vi utökade antalet sommarjobbare från 25 till 125 för att ge ungdomar en inblick i arbetslivet. De av ungdomarna som själva bor i våra områden får vara med och ta hand om sina kvarter och känna ansvar för dem.

Socialt hållbart Borås är en viktig del i vårt arbete och inom det har vi gjort många insatser under året, såsom en stor enkätundersökning bland boende på Sjöbo.

Femårsöversikt

20240617230888
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

	2023	2022	2021	2020	2019
Ekonomisk översikt					
Nettoomsättning, mnkr	602	566	540	530	506
Årets resultat	48	27	27	53	-21
Årets resultat, före utrangeringar, boksluts-dispositioner och skatt	63	43	44	74	-24
Direktavkastning, %	6,8	6,0	6,3	6,7	6,0
Direktavkastning, marknadsvärde, %	3,2	2,7	2,6	3,2	3,2
Balansomslutning, mnkr	4 141	4 055	3 896	3 713	3 616
Synlig soliditet, %	19,5	18,7	18,2	18,9	18,0
Justerad soliditet, %	49,9	53,8	56,0	50,4	44,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0	2,1	3,0	0,2
Lönsamhet					
Avkastning på totalt kapital, %	3,0	1,7	1,4	2,5	0,2
Avkastning på eget kapital, %	7,8	4,6	4,4	9,1	-3,7
Uthyrningsobjekt					
Antal lägenheter, st.	6 883	6 878	6 645	6 635	6 501
– varav studentbostäder, st.	492	492	409	385	385
Antal lokaler, st.	232	240	241	249	274
Lägenheter m²	428 049	427 553	414 895	414 423	404 522
Lokaler m²	52 186	53 135	52 926	54 022	56 262
Antal garage, st.	1 896	1 898	1 871	1 872	1 869
Antal parkeringsplatser, st.	3 077	3 052	3 009	3 025	2 380
Outhyrda lägenheter vid årets slut, antal	144	114	67	68	35
Outhyrda lägenheter i % av beståndet	2,0	1,7	1,0	1,0	0,5
Medelhyra för lägenhet per m²	1 225	1 172	1 197	1 106	1 074
Personal					
Genomsnittligt antal anställda, st.	108	115	112	100	95
Sjukfrånvaro, alla anställda, %	5,3	3,8	2,7	5,1	4,8

Förväntad framtida utveckling

Utsikter 2024

Året 2024 förväntas präglas av fortsatta utmaningar på marknaden, särskilt med avseende på ökande kostnader för energi, avfallshantering och finansiering. För att möta dessa stigande kostnader har vi högsta prioritet på att genomföra kontinuerliga effektiviseringar och förbättringar i vår verksamhet. Vårt övergripande mål är att öka lönsamheten och stärka kassaflödet för att säkerställa långsiktig hållbarhet.

Vi kommer fortsätta vårt fokus på kostnadsprioriteringar, och en väsentlig del av detta arbete involverar en regelbunden utvärdering av vår underhållsplan. Utifrån det rådande ekonomiska läget kan vissa projekt komma att skjutas på framtiden. Vi kommer noggrant att överväga varje projekt med hänsyn till lönsamhet, särskilt med tanke på det högre ränteläget och de ökade byggkostnaderna. Vi strävar efter att säkerställa att våra investeringar är strategiskt hållbara och bidrar optimalt till vårt långsiktiga ekonomiska plan.

Under det kommande året planerar vi att fortsätta satsa på energibesparande åtgärder inom vårt fastighetsbestånd. Implementeringen av solcellsanläggningar, initiativ för vattenbesparing samt utbyte av tak och fönster.

Vårt engagemang för social hållbarhet och trygghet kommer att förbli högt prioriterat under 2024. Vi strävar efter att göra en positiv påverkan på samhället genom våra åtgärder och initiativ, vilket återspeglar vår långsiktiga vision och ansvar gentemot våra intressenter.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vi exponeras för ett antal risker och osäkerhetsfaktorer genom verksamhet. Vi arbetar efter en process för att begränsa, följa upp och motverka dessa risker. Förmågan att bedöma och hantera risker är av väsentlig betydelse för vår långsiktiga stabilitet och lönsamhet.

Våra ekonomiska risker är främst kopplade till politiska beslut rörande skatter, avgifter och regleringar. Eftersom bolaget till stor del är lånefinansierat finns det även en ränterisk kopplad till upplåningen. Det nya läget på räntemarknaden kommer ha en kraftig påverkan på resultatet 2024. Effektiviseringar och förbättringar kommer att ha högsta fokus för att möta detta.

I vår riskpolicy finns en internkontrollplan där identifierade risker samlas och omhändertas. Planen följs upp regelbundet under året och rapporteras årligen till ägaren.

Foto: Emilia Bergmark Jimenéz

20240617230B9
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

Rapport över förändringar i eget kapital

20240617230900

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	**Reservfond**	**Balanserad**	**Årets resultat**	**Totalt**
Ingående balans per 2022-01-01	**11 000**	**105 862**	**586 705**	**26 720**	**730 287**
Disposition av föregående års resultat			26 720	-26 720	**0**
Årets resultat				27 284	**27 284**
Utgående balans per 2022-12-31	**11 000**	**105 862**	**613 425**	**27 284**	**757 571**

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	**Reservfond**	**Balanserad**	**Årets resultat**	**Totalt**
Ingående balans per 2023-01-01	**11 000**	**105 862**	**613 425**	**27 284**	**757 571**
Disposition av föregående års resultat			27 284	-27 284	**0**
Årets resultat				48 442	**48 442**
Utgående balans per 2023-12-31	**11 000**	**105 862**	**640 709**	**48 442**	**806 013**

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

Resultatdisposition

Förslag till disposition beträffande vinst (kronor)	
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat resultat	640 708 913
Årets resultat	48 442 236
	689 151 149
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	689 151 149
	689 151 149

Resultaträkning

	NOT	2023	2022
Intäkter			
Hyresintäkter	2	582 620	549 061
Övriga förvaltningsintäkter	3	19 612	16 431
Summa intäkter		**602 232**	**565 492**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4	-267 286	-260 202
Underhållskostnader		-56 739	-57 010
Fastighetsskatt	5	-11 854	-12 553
Av- och nedskrivningar	6	-81 925	-112 393
Summa fastighetskostnader		**-417 804**	**-442 158**
Bruttoresultat		**184 428**	**123 334**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	7	-60 739	-57 558
Övriga rörelseintäkter	9	800	1 967
Övriga rörelsekostnader		-920	-643
Rörelseresultat	8, 10	**123 569**	**67 100**
Ränteintäkter		1 148	3 497
Räntekostnader	11	-63 664	-36 029
Resultat efter finansiella poster		**61 053**	**34 568**
Årets skattekostnad	12	-12 611	-7 284
Årets resultat		**48 442**	**27 284**

20240617230911
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

Balansräkning

Tillgångar	NOT	2023	2022
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Datorprogram	13	3 725	922
Summa immateriella anläggningstillgångar		**3 725**	**922**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	14, 16	3 641 644	3 655 508
Mark	15	290 721	258 648
Inventarier	17	8 745	7 106
Pågående ny- och ombyggnationer	18	100 151	38 864
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 041 261**	**3 960 126**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	19	19 409	19 409
Övriga finansiella tillgångar	19	41	41
Summa finansiella anläggningstillgångar		**19 450**	**19 450**
Summa anläggningstillgångar		**4 064 436**	**3 980 498**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager		**88**	**155**
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		2 575	1 192
Fordringar hos intresseföretag		37 745	37 665
Skattefordran		24 861	20 435
Övriga fordringar		243	7 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	11 389	7 301
Summa kortfristiga fordringar		**76 813**	**74 313**
Kassa och bank		**1**	**67**
Summa omsättningstillgångar		**76 902**	**74 535**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 141 338**	**4 055 033**

20240617230927
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023	2022
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	24	11 000	11 000
Reservfond		105 862	105 862
Summa bundet eget kapital		**116 862**	**116 862**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		640 709	613 425
Årets resultat		48 442	27 284
Summa fritt eget kapital		**689 151**	**640 709**
SUMMA EGET KAPITAL		**806 013**	**757 571**
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	12	41 008	29 300
SUMMA AVSÄTTNINGAR		**41 008**	**29 300**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till Borås Stad	21	3 165 801	3 147 261
Summa långfristiga skulder		**3 165 801**	**3 147 261**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59 972	51 828
Övriga kortfristiga skulder		15 398	14 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	53 146	54 461
Summa kortfristiga skulder		**128 516**	**120 901**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 141 338**	**4 055 033**

20240617230935
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

Kassaflödesanalys

20240617230944
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	123 569	67 100
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	81 925	112 393
Utrangering komponenter	1 446	1 309
Realisationsresultat inventarier	0	0
Erhållen ränta	1 148	3 497
Erlagd ränta	-63 664	-36 029
Betald inkomstskatt	-5 329	-3 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**139 095**	**144 437**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändringar av varulager	67	-14
Förändring av korta fordringar	1 926	-7 572
Förändring av korta skulder	7 615	643
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**148 703**	**137 494**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-3 177	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-164 132	-267 687
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Försäljning av anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-167 309**	**-267 687**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-150 000
Upptagna lån	18 540	279 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**18 540**	**129 340**
Årets kassaflöde	**-66**	**-853**
Likvida medel vid årets början	67	920
Likvida medel vid årets slut	1	67

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Värderingsprinciper mm
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Immateriella anläggningstillgångar
Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar
Avskrivningarna sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och nyttjandeperioden är 5 år.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter
Tillkommnade utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnad när de uppkommer. För de materiella anläggningstillgångarna byggnader har de delats upp på betydande komponter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningar
Avskrivningarna sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

Byggnader	År
- Markanläggningar	40
- Byggnads- och markinventarier	20–30
- Stomme och grund	100
- Yttertak	25–50
- Fasad	40–100
- Kök och badrum	40
- Invändigt	20–50
- Installationer	20–40
- Hyresgästanpassning	Bestäms av hyreskontraktet

För inventarier sker avskrivning enligt följande:	År
- Inventarier	3–5

Pågående ny- och ombyggnation
Pågående ny- och ombyggnation värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss del av indirekta kostnader. Ränta aktiveras på projekt avseende nybyggnationer under byggnadstiden och uppgår till 0 tkr (1 788). En individuell värdering görs av varje projekt. Där det finns ett nedskrivningsbehov görs en nedskrivning direkt till det beräknade verkliga värdet.

Fastighetsvärdering
Bolaget genomför årligen en värdering av samtliga fastigheter baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade antaganden. Värderingen görs med extern värderingsman, Newsec. En tredjedel av fastigheterna besiktigas årligen i samband med värdering och för övriga fastigheter sker en så kallad desktop värdering. Under en treårsperiod kommer samtliga fastigheter ha besiktigats. Betryggande övervärden föreligger, se not 16.

Nedskrivning görs om marknadsvärde understiger bokfört värde. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

Leasing
Leasetagare
Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationell leasing
Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager
Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet, med tillämpning av den så kallade först-in-först-ut principen, FIFU.

Hyres- och kundfordringar
Hyres- och kundfordringar har värderats till belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

20240617230S
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

20240617230956

Finansiella instrument

Bakgrund

All extern kreditanskaffning i bolaget sker genom Borås Stads internbank som ansvarar för kapitalförsörjningen. Finansieringen sker till rörlig ränta, Stibor 3m, samt en marknadsmässig marginal.

För de tidigare gjorda räntesäkringar, som bolaget gjorde på egen hand, var det säkringsinstrument som användes räntederivat som alla genomfördes med Borås Stad som motpart.

Syfte med säkringar

Syftet med säkringen är att eliminera variabiliteten i framtida kassaflöden avseende betalning av rörlig ränta och fixera räntekostnaderna. Säkringsredovisning i enlighet med K3 tillämpas på kvarvarande ej förfallna räntederivat.

Bedömning av säkringsförhållandets effektivitet

Säkringsdokumentation upprättas, där det vid varje balansdag sker en jämförelse mellan de huvudsakliga villkoren för säkringsinstrumenten med de huvudsakliga villkoren för den säkrade posten. Säkringförförhållandet anses vara effektivt så länge det inte sker någon väsentlig förändring av de huvudsakliga villkoren för antingen säkringsinstrumentet eller den säkrade posten.

Säkringsrelationens upphörande

Om en väsentlig förändring sker, till exempel att tillgångar säljs och krediter återbetalas, ska utestående derivatkontrakt stängas så att förhållandet mellan säkrade poster och derivatkontraktet bedöms vara effektivt såväl avseende nominellt belopp, löptid samt räntebas.

Redovisning

Bolaget uppfyller kraven för säkringsredovisning och någon marknadsvärdering bokförs inte i resultat- och balansräkningen.

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

I bolaget finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassiciferas som förmånsbestämda och beräknas enligt tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1 (K3).

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Bolaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1.

Inkomstskatter

Bolaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFNAR 2012:01. Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som avser det år som det är sannolikt att den temporära skillnaden upphör, för år 2021 eller senare tillämpas 20,6 procent. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka underskott kan nyttjas.

Intäkter

Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som avser perioden redovisas som intäkter.

Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på tillträdelsedagen. Resultat från fastighetsförsäljning redovisas bland övriga rörelseintäkter.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag intäktsredovisas när bolaget har erhållit utbetalning av bidraget. Bidrag som erhållits för förvärv av en anläggningstillgång minskar anläggningstillgångens redovisade anskaffningsvärde. Övriga offentliga bidrag, till exempel stöd för covid-19, redovisas som övriga rörelseintäkter.

Kassaflödesanalys

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

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

20240617230907
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

NOT 2 HYRESINTÄKTER

	2023	2022
Bruttohyror		
Bostäder	522 033	489 855
Lokaler	59 576	56 125
Garage och P-platser	17 911	16 270
Hyresbortfall		
Bostäder	-9 924	-7 391
Lokaler	-3 866	-3 157
Garage och P-platser	-2 689	-2 150
Avgår lämnade rabatter		
Övriga rabatter	-421	-491
Summa hyresintäkter	**582 620**	**549 061**

NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2023	2022
Debiterade avgifter	9 024	8 035
Ersättningar från hyresgäster	7 874	5 255
Rörelsens sidointäkter	2 110	2 436
Fakturerade kostnader	604	705
Summa övriga förvaltningsintäkter	**19 612**	**16 431**

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städning	-55 641	-52 553
Reparationer	-54 617	-56 172
Taxebundna kostnader	-64 045	-60 734
Uppvärmning	-54 205	-52 342
Lokal administration	-21 727	-19 521
Övriga driftkostnader	-17 051	-18 880
Summa driftkostnader	**-267 286**	**-260 202**

NOT 5 FASTIGHETSSKATT

	2023	2022
Fastighetsskatt enligt taxeringsvärden	-12 325	-10 143
Slutlig fastighetsskatt tidigare taxeringar	471	-2 410
Summa fastighetsskatt	**-11 854**	**-12 553**

NOT 6 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2023	2022
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar		
- Datorprogram	-374	-492
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	-110 782	-108 978
-Inventarier	-3 321	-2 923
Summa avskrivningar	**-114 477**	**-112 393**
Nedskrivningar		
Årets nedskrivningar Byggnader	-11 200	0
Återföring tidigare års nedskrivning Byggnader	43 752	0
Nedskrivningar	**32 552**	**0**
Summa	**-81 925**	**-112 393**

Värderingen av vårt fastighetsbestånd 2023 har visat att tre av de fastigheter som vi 2019 gjorde nedskrivning på nu har ett bestående marknadsvärde som överstiger bokfört värde. Nedskrivningarna om 43,8 mkr är därför återförda. Ett neskrivningsbehov om 11,2 mkr har identifierats på en av de fastigheter som var färdigställd 2022. Bakgrunden till nedskrivningsbehovet är att det under 2023 kom en dom som begränsar framtida hyresregleringar vilket påverkar de framtida kassaflödena negativt.

NOT 7 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

I centrala administrations- och försäljningskostnader ingår personalkostnader hänförliga till avdelningen fastighetsutveckling som arbetar med om- och nybyggnation samt underhållsåtgärder. Vidare ingår personalkostnader för marknad, företagsledning och stabsfunktioner som till exempel ekonomi och IT.

Operationella leasingavtal
Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende hyra av kontoret på Viskaholm. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leaseavtal uppgår till 3 973 tkr (3 724). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavgtal förfaller enligt följande.

Beräknade avgifter som förfaller till betalning	**2023**	**2022**
Inom 1 år	-4 066	-3 997
Inom 2–5 år	-15 589	-15 986
Senare än 5 år	0	-3 997
Summa	**-19 655**	**-23 980**

20240617723098
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

2024061723099

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	-54 466	-52 998
Sociala kostnader	-30 393	-25 500
- varav pensionskostnader	-8 364	-7 113
Löner mm fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda		
Styrelse och vd	-1 728	-1 747
Övriga anställda	-52 738	-51 251

Till styrelsen utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller ej styrelsearvode. Av bolagets pensionskostnader avser 276 tkr (268) gruppen styrelse och vd. Bolagets utestående förpliktelser till dessa personer uppgår till 0 (0). Uppsägningstid av vd från bolaget är 12 månader och 6 månader från vd:s sida.

Medelantal anställda, fördelning kvinnor/män	**108**	**115**
- Antal kvinnor	50	45
- Antal män	58	70
Könsfördelning i företagsledningen, %		
Andel kvinnor		
- Styrelsen	11 %	33 %
- Övriga ledande befattningshavare	57 %	57 %

NOT 9 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Erhållna bidrag	800	1 967
Summa övriga rörelseintäkter	**800**	**1 967**

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

NOT 10 ARVODE TILL REVISORER

	2023	2022
EY		
-revision	-336	-300
Stadsrevisionen		
- revision	-98	-71
Summa arvode till revisorer	**-434**	**-371**

NOT 11 RÄNTEKOSTNADER

	2023	2022
Räntekostnader moderbolag	-63 644	-36 020
Övriga finansiella kostnader	-20	-9
Summa räntekostnader	**-63 664**	**-36 029**

NOT 12 UPPSKJUTEN SKATT

Summan av den redovisade skatten i resultaträkningen avviker från nominell skatt i de fall det finns redovisade intäkter och kostnader som inte är skattepliktiga alternativt ej avdragsgilla eller på grund av andra skattemässiga justeringar.

	2023	2022
Aktuell skatt	-905	-5 159
Uppskjuten skatt	-11 706	-2 125
Skatt på årets resultat	**-12 611**	**-7 284**
Avstämning årets skattekostnad		
Redovisat resultat före skatt	61 053	34 568
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	-12 577	-7 121
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3 368	-163
Skatteeeffekt av ej skattepliktiga intäkter	9 041	0
Temporär skillnad skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	-5 709	0
Skatt hänförlig till tidigare år	2	0
Skatteeffekt av skattepliktig vinst vid försäljning av fastighet	0	0
Årets redovisade skatt	**-12 611**	**-7 284**

20240617 1230
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61e61ee9b428 · Status: Signerat av alla

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla 20240617231031

NOT 13 DATORPROGRAM

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	4 739	5 524
Nyanskaffningar	3 177	0
Försäljningar och utrangeringar	0	-785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 916**	**4 739**
Ingående avskrivningar	-3 817	-3 862
Årets avskrivningar	-374	-492
Försäljningar och utrangeringar	0	536
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 191**	**-3 817**
Utgående bokfört värde	**3 725**	**922**

NOT 14 BYGGNADER

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	5 127 136	4 600 117
Nyanskaffningar	71 449	232 268
Försäljningar och utrangeringar	-3 998	-6 114
Omklassificeringar	-5 638	300 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 188 949**	**5 127 136**
Ingående avskrivningar	-1 417 209	-1 313 036
Försäljningar och utrangeringar	2 552	4 805
Årets avskrivningar	-110 781	-108 978
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 525 438**	**-1 417 209**
Ingående nedskrivningar	-54 419	-54 419
Återföring	43 752	0
Årets nedskrivning	-11 200	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-21 867**	**-54 419**
Utgående bokfört värde	**3 641 644**	**3 655 508**
Taxeringsvärde, byggnader	4 417 658	4 352 658

NOT 15 MARK

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	258 648	258 648
Nyanskaffningar	1 580	0
Omklassificeringar	30 493	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**290 721**	**258 648**
Utgående bokfört värde	**290 721**	**258 648**
Taxeringsvärde, mark	1 663 520	1 615 520

NOT 16 UPPGIFTER OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2023	2022
Redovisat värde, byggnader och mark	3 932 365	3 914 156
Verkligt värde, byggnader och mark	8 198 015	8 641 275

Beräkning av verkligt värde
Verkligt värde baseras till 100 procent på värderingar av utomstående oberoende värderingsman.

NOT 17 INVENTARIER

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	25 188	23 581
Nyanskaffningar	4 961	1 607
Försäljning och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**30 149**	**25 188**
Ingående avskrivningar	-18 082	-15 159
Årets avskrivningar	-3 322	-2 923
Försäljning och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-21 404**	**-18 082**
Utgående bokfört värde	**8 745**	**7 106**

NOT 18 PÅGÅENDE OM- OCH NYBYGGNATION

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	38 864	305 669
Överfört till byggnader och mark	-24 855	-300 865
Under året nedlagda kostnader	86 142	34 060
Utgående bokfört värde	**100 151**	**38 864**

Ränta aktiveras på projekt avseende nybyggnation under byggtiden och uppgår till 0 tkr (1 788).

20240611 - 20240618 Status: Signerat av alla ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428

20240617231103

NOT 19 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2023	2022
Aktier i intressebolag		
Fastighets AB Viskaholm, organisationsnummer 556687-2759, Borås. Andel 25 procent, antal aktier: 250 st.	19 409	19 409
Långfristiga fordringar		
HBV och OK, andelsbevis	41	41
Summa finansiella anläggningstillgångar	**19 450**	**19 450**

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023	2022
Ersättning skador	3 200	601
Förutbetalda försäkringspremier	4 639	3 924
Förutbetalda hyror	665	324
Förutbetalda licenser	1 128	706
Övriga interimsfordringar	1 758	1 746
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**11 389**	**7 301**

NOT 21 SPECIFIKATION AV SKULD OCH RÄNTEBINDNINGSTID

	2023	2022
Skulder till Borås Stad	3 165 801	3 147 261
- varav kortfristig del	0	0
Förfall kapitalbindning	**Lånebelopp**	**Lånebelopp**
Senare än 5 år	3 165 801	3 147 261
Summa	**3 165 801**	**3 147 261**
Andel över 1 år	3 165 801	3 147 261
Summa	**3 165 801**	**3 147 261**

Bolagets finansiering sker genom nyttjande av en kredit kopplad till ett underkonto i Borås Stads koncernkonto. Kreditens maximala storlek bestäms årligen av Kommunstyrelsen i Borås kommun och uppgår för året till 3 450 mkr (3 450). Borås Stad ger vid var tid de hel- och majoritetsägda företagen tillgång till kapital för att bedriva den av ägaren beslutade verksamheten. Bolaget betraktar skulden som långfristig kapitalförsörjning, varför den i sin helhet redovisas som långfristig, med undantag av nästa års amortering som redovisas som kortfristig skuld.

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023	2022
Förskottsbetalda hyresintäkter	24 815	24 234
Upplupna personalkostnader	9 861	11 564
Upplupna taxebundna kostnader	13 084	11 203
Upplupna underhållskostnader	3 586	7 034
Övriga upplupna kostnader	1 801	426
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**53 146**	**54 461**

NOT 23 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2023	2022
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	497 683	497 683
Summa	**497 683**	**497 683**

Ställda säkerheter är till förmån för bolagets upplåning hos moderbolaget, Borås Stad.

	2023	2022
Eventualförpliktelser	**Inga**	**Inga**

NOT 24 ANTALET AKTIER OCH KVOTVÄRDE

	2023	2022
Antal aktier	22 000	22 000
Kvotvärde	500	500

NOT 25 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

NOT 26 NYCKELTALSDEFINITIONER

Direktavkastning
Driftnetto dividerat med fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Direktavkastning, marknadsvärde
Driftnetto dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Soliditet
Summa eget kapital i relation till balansomslutningen.

Justerad soliditet
Justerat eget kapital (eget kapital plus övervärde i fastigheter minus skatt) i relation till justerad balansomslutning (balansomslutning med verkligt värde).

Avkastning på totalt kapital, procent
Rörelseresultat samt finansiella intäkter dividerat med totalt kapital.

Avkastning på eget kapital, procent
Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Räntetäckningsgrad
Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

NOT 27 DISPOSITION AV BOLAGETS VINST

	2023	2022
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	689 151 149	640 708 913

Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 689 151 149 kronor.

2024061720157
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

20240617231105

Resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 26 mars 2024 för fastställande.

Borås, enligt den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Roland Andersson
Ordförande

Peter Viberg
Styrelseledamot

Jonas Garmarp
Styrelseledamot

Mikael Bengtsson
Styrelseledamot

Terese Bäckström
Styrelseledamot

Kjell O. Claesson
Styrelseledamot

Lars-Erik Johansson
Styrelseledamot

Daniel Lemac
Styrelseledamot

Bengt Möller
Styrelseledamot

Mikael Hansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB
Anders Linusson
Auktoriserad revisor

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

Revisionsberättelse

20240617231106
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

2024061723107

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

Granskningsberättelse

20240617231108
ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

20240617231O9

STYRELSE

Ordinarie ledamöter
Roland Andersson, ordförande, (S) ledamot 2011–
Peter Viberg, förste vice ordförande, (V)
ledamot 2023–
Jonas Garmarp, andre vice ordförande, (M),
ledamot 2023–
Mikael Bengtsson, (C), ledamot 2023–
Terese Bäckström, (S), ledamot 2023–
Kjell 0. Claesson, (L), ledamot 2017–
Lars-Erik Johansson, (SD), ledamot 2023–
Daniel Lemac, (KD), ledamot 2023–
Bengt Möller, (SD), ledamot 2023–

Ersättare
Lennart Alfberg, (SD), ersättare 2023–
Linda Norén Eriksson, (S), ersättare 2023–
Mohamed kossir, (S), ersättare 2023–
Nils-Åke Björklund (M), ersättare 2023–
Tim Gahnström, (MP), ersättare 2023–

FÖRETAGSLEDNING

Mikael Hansson, vd, anställd 2020
Madelen Svensson, ekonomichef, anställd 2023
Jessica Peterson, HR-chef, anställd 2021
Anna Axekull, fastighetsutvecklingschef, anställd 2023
Sophia Jonsson, marknad- och kommunikationschef,
anställd 2019
Mattias Jonsson, förvaltningschef, anställd 2020
Ulf Johansson, affärs- och verksamhetsutvecklingschef,
anställd 2021

Fackliga representanter
Carina Winroth, personalrepresentant Vision
Elmi Diriye personalrepresentant Vision
Danijel Mihic, personalrepresentant Fastighet
Roland Nilsson, personalrepresentant Fastighet

Lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige 2020
Nils Gunnar Blanc (L)
Thomas Gustafsson (S), ersättare

Revisorer utsedda av årsstämma 2020
Ernst & Young AB

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla

---

Denna rapport avser perioden 1 januari 2023–31 december 2023.
Rapporten omfattar hela AB Bostäder i Borås. Kontaktperson för rapporten
är Sophia Jonsson, marknad- och kommunikationschef.

Papper: Scandia 2000, 300 g (omslag) Scandia 2000, 130 g (inlaga) | Tryck: Göteborgstryckeriet

ID:17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428 Status: Signerat av alla 20240617231110

Foto: Emilia Bergmark Jiménez

ID:17fe7320-4d03-11ee-b1d7-7d6616e9b426 Status: Original av 2

2024061723112
25. Status: Signerat av alla

Bostäder i Borås

Års- och hållbarhetsredovisning

2023

Verifikat

Titel: Års-och Hållbarhetsredovisning 2023

ID: 17fe7320-da04-11ee-b1fd-7de61ee9b428

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-03-04

2024061723113

Underskrifter

Bengt Möller
bmoller55@gmail.com
Signerat: 2024-03-04 16:23 BankID 19550428[redacted] BENGT MÖLLER

Mikael Bengtsson
mikael.duveled@telia.com
Signerat: 2024-03-04 16:23 BankID 19550926[redacted] MIKAEL BENGTSSON

Peter Viberg
peter.viberg@politiker.boras.se
Signerat: 2024-03-04 16:24 BankID 19780703[redacted] Johan Peter Tommy Viberg

Jonas Garmarp
jonas.garmarp@politiker.boras.se
Signerat: 2024-03-04 16:24 BankID 19680419[redacted] JONAS GARMARP

Kjell O Claesson
kjell@mondsee.se
Signerat: 2024-03-04 16:24 BankID 19500505[redacted] KJELL CLAESSON

Terese Bäckström
suxess@hotmail.com
Signerat: 2024-03-04 16:25 BankID 19760506[redacted] TERESE BÄCKSTRÖM

Daniel Lemac
lemacdaniel@gmail.com
Signerat: 2024-03-04 16:25 BankID 19811017[redacted] DANIEL LEMAC

Mikael Hansson
mikael.hansson@bostaderiboras.se
Signerat: 2024-03-04 16:26 BankID 19730301[redacted] MIKAEL HANSSON

Lars-Erik Johansson
lars-erik.johansson@politiker.boras.se
Signerat: 2024-03-04 16:26 BankID 19480517[redacted] Lars-Erik Johansson

Roland Andersson
roland.boras@gmail.com
Signerat: 2024-03-04 16:27 BankID 19470821[redacted] ROLAND ANDERSSON

Anders Linusson
anders.linusson@se.ey.com
Signerat: 2024-03-07 12:42 BankID 19740605[redacted] ANDERS LINUSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
BiB_HR_AR_2023_för_signering_enkelsidig.pdf	2.7 MB	0455 2087 2024 dbc9 275b d4e9 007e e276 0775 5693 b313 ee8b c1df 4e2f 5750 51dd

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-03-04	15:34	Skapat | Madelen Svensson, Aktiebolaget Bostäder i Borås 5560248782. IP: 185.29[redacted]
2024-03-04	16:23	Signerat | Bengt Möller Genomfört med: BankID av BENGT MÖLLER, 19550428[redacted] IP: 185.29[redacted]
2024-03-04	16:23	Signerat | Mikael Bengtsson Genomfört med: BankID av MIKAEL BENGTSSON, 1955092[redacted] IP: 185.29[redacted]
2024-03-04	16:24	Signerat | Peter Viberg Genomfört med: BankID av Johan Peter Tommy Viberg, 1978070[redacted] IP: 185.29[redacted]
2024-03-04	16:24	Signerat | Jonas Garmarp Genomfört med: BankID av JONAS GARMARP, 1968041[redacted] IP: 94.234[redacted]
2024-03-04	16:24	Signerat | Kjell O Claesson Genomfört med: BankID av KJELL CLAESSON, 1950050[redacted] IP: 185.29[redacted]
2024-03-04	16:25	Signerat | Terese Bäckström Genomfört med: BankID av TERESE BÄCKSTRÖM, 1976050[redacted] IP: 217.213.[redacted]
2024-03-04	16:25	Signerat | Daniel Lemac Genomfört med: BankID av DANIEL LEMAC, 1981101[redacted] IP: 83.185[redacted]
2024-03-04	16:26	Signerat | Mikael Hansson Genomfört med: BankID av MIKAEL HANSSON, 1973030[redacted] IP: 185.29[redacted]
2024-03-04	16:26	Signerat | Lars-Erik Johansson Genomfört med: BankID av Lars-Erik Johansson, 1948051[redacted] IP: 94.234[redacted]
2024-03-04	16:27	Signerat | Roland Andersson Genomfört med: BankID av ROLAND ANDERSSON, 1947082[redacted]. IP: 217.213.[redacted]
2024-03-07	12:42	Signerat | Anders Linusson Genomfört med: BankID av ANDERS LINUSSON, 1974060[redacted] IP: 213.115.[redacted] 147.161.188.82

Verifikat utfärdat av Egreement AB
Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.
Verifikation, version: 1.18

20240617231115

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Bostäder i Borås, org.nr 556024-8782

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Bostäder i Borås för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Bostäder i Borås finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1-42 och sida 68 men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

Penneo dokumentnyckel: THSWH-GN6QD-HFKD3-MJ1P3-OXE6D-JDBH5

20240617231116

Building a better working world

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Bostäder i Borås för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AB Bostäder i Borås 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. 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: THSWH-GN6QD-HFKD3-MJ1P3-OXE6D-JDBH5

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS LINUSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19740605xxxx
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-03-07 11:40:30 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: THSWH-GN6QD-HFKD3-MJ1P3-OXE6D-JD8H5

2024061723117

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

20240617231118

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i AB Bostäder i Borås, org.nr 556024-8782

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson

Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 1BAWE-KKT5O-M2SQA-SETEG-60CZ5-6XSC6

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20240617231119

ANDERS LINUSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19740605xxxx
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-03-07 11:41:15 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 1BAWE-KKT5O-M2SQA-SETEG-60CZ5-6XSC6

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

20240617231120

BORÅS STAD
Stadsrevisionen

ANKOM 2024 -03- 05

Till årsstämman i AB Bostäder i Borås
Organisationsnummer 556024-8782

Granskningsrapport för år 2023

Vi – Nils-Gunnar Blanc och Thomas Gustafsson - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedda lekmannarevisorer i AB Bostäder i Borås - har granskat bolagets verksamhet under år 2023.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har utgått från bedömning av risk och väsentlighet. Vi har samarbetat med bolagets auktoriserade revisor och nyttjat sakkunnigt biträde från Borås Stads Revisionskontor i vår granskning.

AB Bostäder i Borås har under året bedrivit arbetet i linje med de mål för verksamheten som anges i bolagets ägardirektiv. Bolaget uppnår inte det resultatkrav eller krav på räntetäckningsgrad som fastställts av Kommunfullmäktige. Bolaget uppnår dock Kommunfullmäktiges budgetmål, avkastningskrav och finansiella mål om soliditet. Av bolagets årsredovisning framgår hur bolaget arbetat för att uppfylla Kommunfullmäktiges mål avseende verksamheten och ekonomin.

Vi bedömer att AB Bostäder i Borås verksamhet har bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Den interna kontrollen bedöms mot bakgrund av konstaterade avvikelser som inte helt tillräcklig. Bolaget behöver säkerställa att attestreglernas kontroller fungerar och följsamhet mot lagen om offentlig upphandling. Vi kan konstatera att styrelsen påbörjat detta arbete.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för AB Bostäder i Borås 2023.

BORÅS 2024-02-26

Nils-Gunnar Blanc

Nils-Gunnar Blanc

Thomas Gustafsson