am=20250604;

Årsredovisning / Hållbarhetsrapport 2024



Aktiebolaget Skövdebostäder

Organisationsnummer 556042-3039
Räkenskapsperiod 1/1-31/12 2024

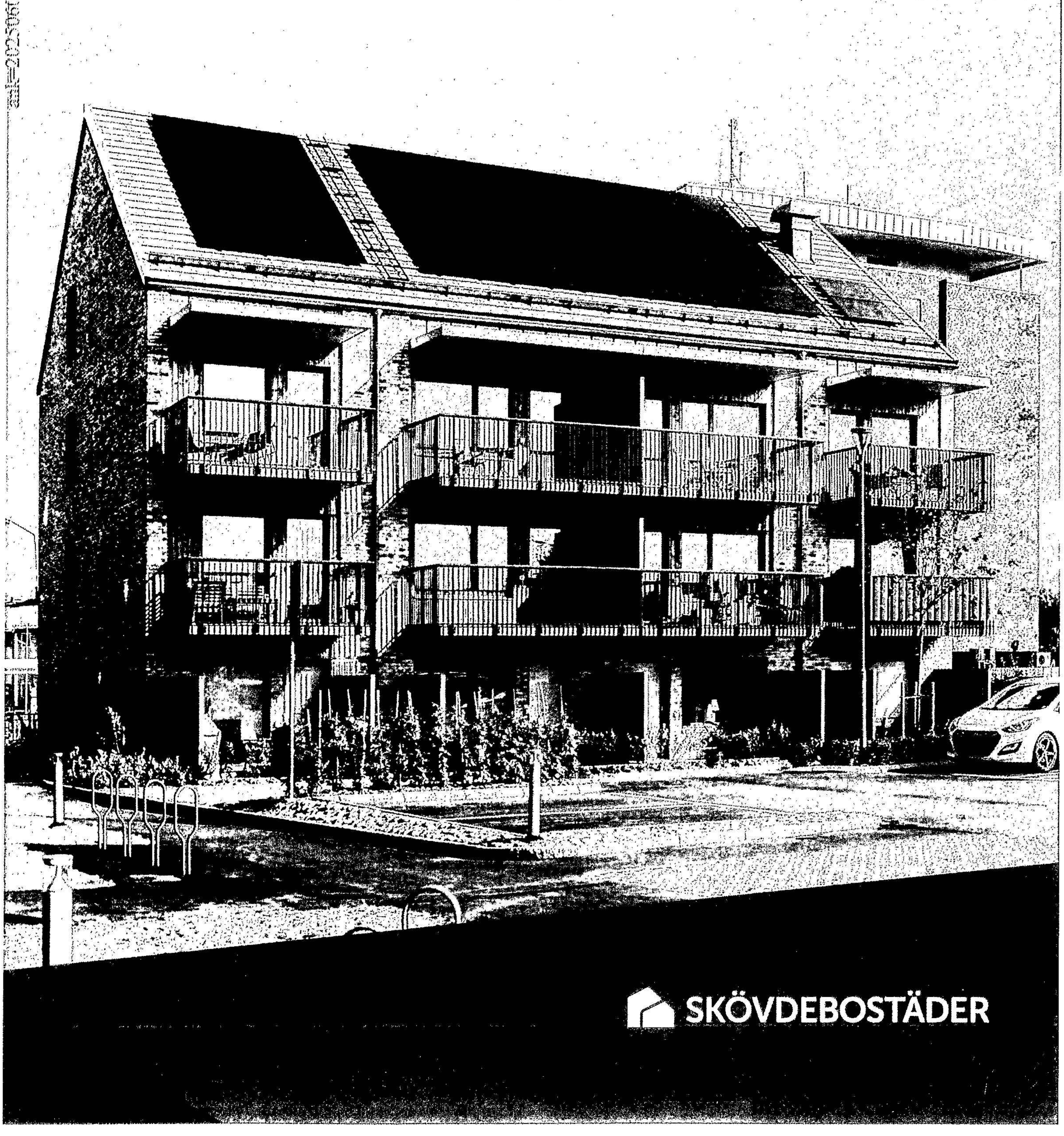
Undertecknad verkställande direktör för Aktiebolaget Skövdebostäder intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie årsstämma den 7 maj 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Skövde den 28 maj 2025

Katarina Rich

SKÖVDEBOSTÄDER

Årsredovisning/ Hållbarhetsrapport 2024



SKÖVDEBOSTÄDER

Vi är Skövdebostäder

Skövdebostäder ägs av Skövde Stadshus AB som i sin tur ägs av Skövde kommun. Som stadens största hyresvärd bidrar vi till kommunens budskap om det goda boendet genom våra drygt 5 700 bostäder av alla upptänkliga slag och storlekar. Från centrala smålägenheter i 1800-talshus till ett naturnära boende i radhus.

Vi är medlemmar i Sveriges allmännytta och arbetar aktivt med frågor kring hållbarhet, framtid och utveckling med stort hyresgästinflytande på alla nivåer.

Företaget har cirka 120 anställda i en kundnära organisation uppdelad på tre distrikt med kvarters- och miljövärdar i varje bostadsområde.

INLEDNING

3 VD HAR ORDET
4 ÅRET I KORTHET
6 AFFÄRSPLAN 2024–2027

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

8 HÅLLBARHET FÖR SKÖVDEBOSTÄDER
12 STYRELSE
13 ORGANISATION OCH MEDARBETARE
16 FASTIGHETSUTVECKLING
20 SOCIAL HÅLLBARHET
24 EKOLOGISK HÅLLBARHET
26 EKONOMISK HÅLLBARHET
28 VERKTYG FÖR HÅLLBARHET

SIFFROR

30 HÅLLBARHET I SIFFROR
32 VINSTDISPOSITION
33 RESULTATRÄKNING
34 BALANSRÄKNING
36 KASSAFLÖDESANALYS
37 NOTER
40 DEFINITIONER
41 FEMÅRSÖVERSIKT
42 FASTIGHETSFÖRTECKNING
44 REVISIONSBERÄTTELSE
45 GRANSKNINGSRAPPORT
48 KONTAKTUPPGIFTER

OMSLAGSBILD: MIKAEL LJUNGSTRÖM
BILD SID 2: TOBIAS ANDERSSON

ank=20250604:20250605047S1



BILD: JOSEFINE AHRLING

Ett mer *hållbart* Skövdebostäder

2024 har varit ett år av både utmaningar och framsteg för Skövdebostäder. Vi har fortsatt att erbjuda trygga, hållbara och prisvärda bostäder för alla, vilket är lika relevant och viktigt idag som när företaget grundades 1943.

SÅ HÄR I BACKSPEGELN vill jag reflektera över hur vi arbetar mot våra mål – bäst för kunden, bäst för medarbetarna och bäst för Skövde.

När det gäller vårt arbete för kunderna är jag extra stolt över att vi blivit nominerade till kundkristallen i två kategorier, vilket också är mål i vår affärsplan. Det är ett starkt kvitto på att våra medarbetare såväl i det dagliga som det mer långsiktiga arbetet bidrar till det som är bäst för kunden.

Vi har också under 2024 genomfört en gemensam utbildning i Utvecklande medarbetarskap för alla våra medarbetare som ger oss en gemensam grund till att skapa en öppen och vänlig arbetsmiljö där medarbetarna känner ansvar och ökad motivation. Det har i sin tur en positiv inverkan på prestationen och därmed företagets resultat. Vi har också fortsatt att utveckla vårt arbetsmiljöarbete.

Vårt engagemang för hållbarhet är starkt och vi arbetar med att utforma färdplaner för att säkerställa att vår hållbarhetsstrategi omsätts i praktiken. Vårt arbete med energibesparingar och att uppmuntra hyresgäster att leva mer hållbart har fortsatt, och vi strävar efter att påverka elförbrukningen. Med den mängd hyresgäster vi har kan vi göra verklig skillnad.

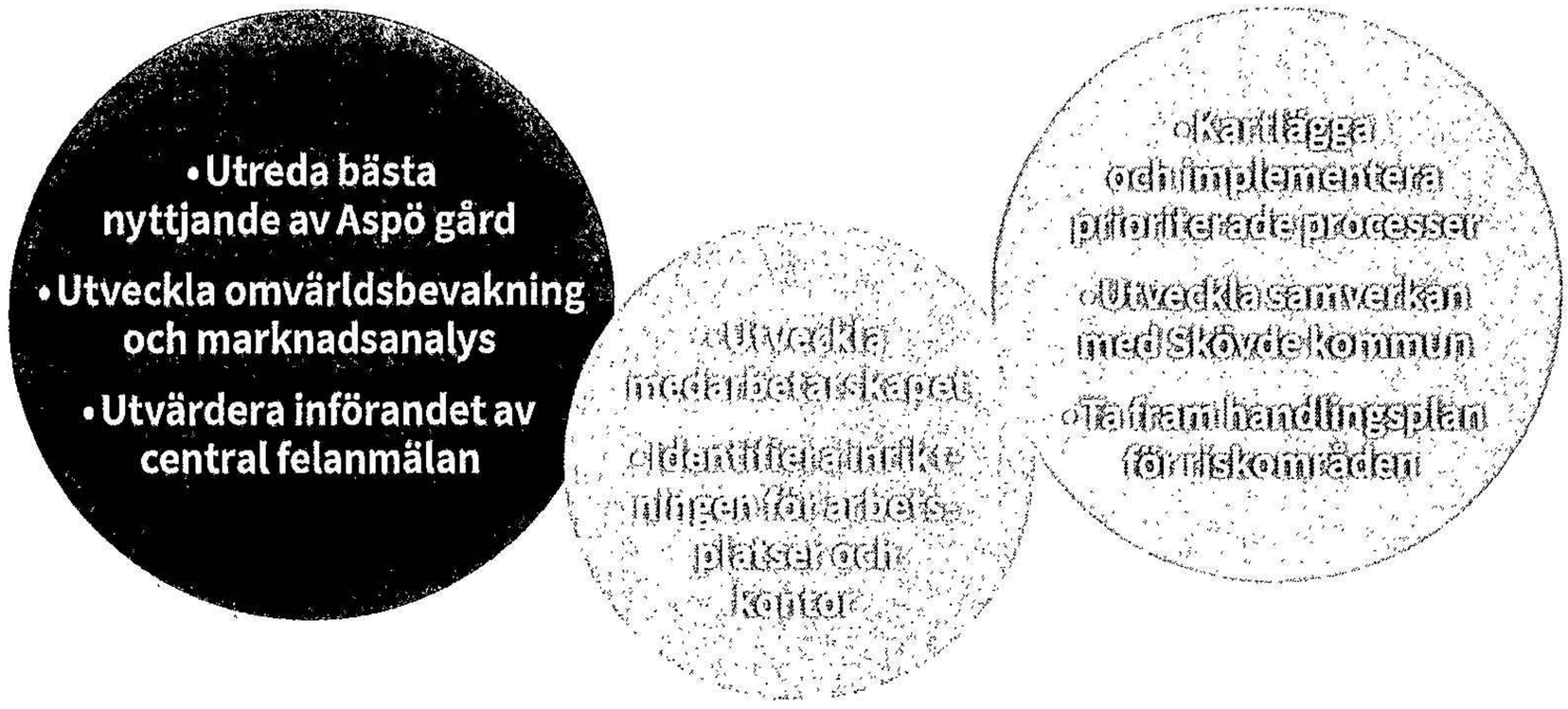
TACK VARE VÅR KAPACITET och stabila ekonomi fungerar vi som en katalysator och motor för nybyggnation, vilket fortsätter trots utmanande tider på många områden. Vi har också utvecklat vår samverkan med kommunen för att på ett bra sätt bidra till bostadsförsörjningen i kommunen.

Med detta vill jag tacka alla våra medarbetare, hyresgäster och samarbetspartners för ett framgångsrikt år. Tillsammans fortsätter vi att bygga ett hållbart och tryggt Skövde.

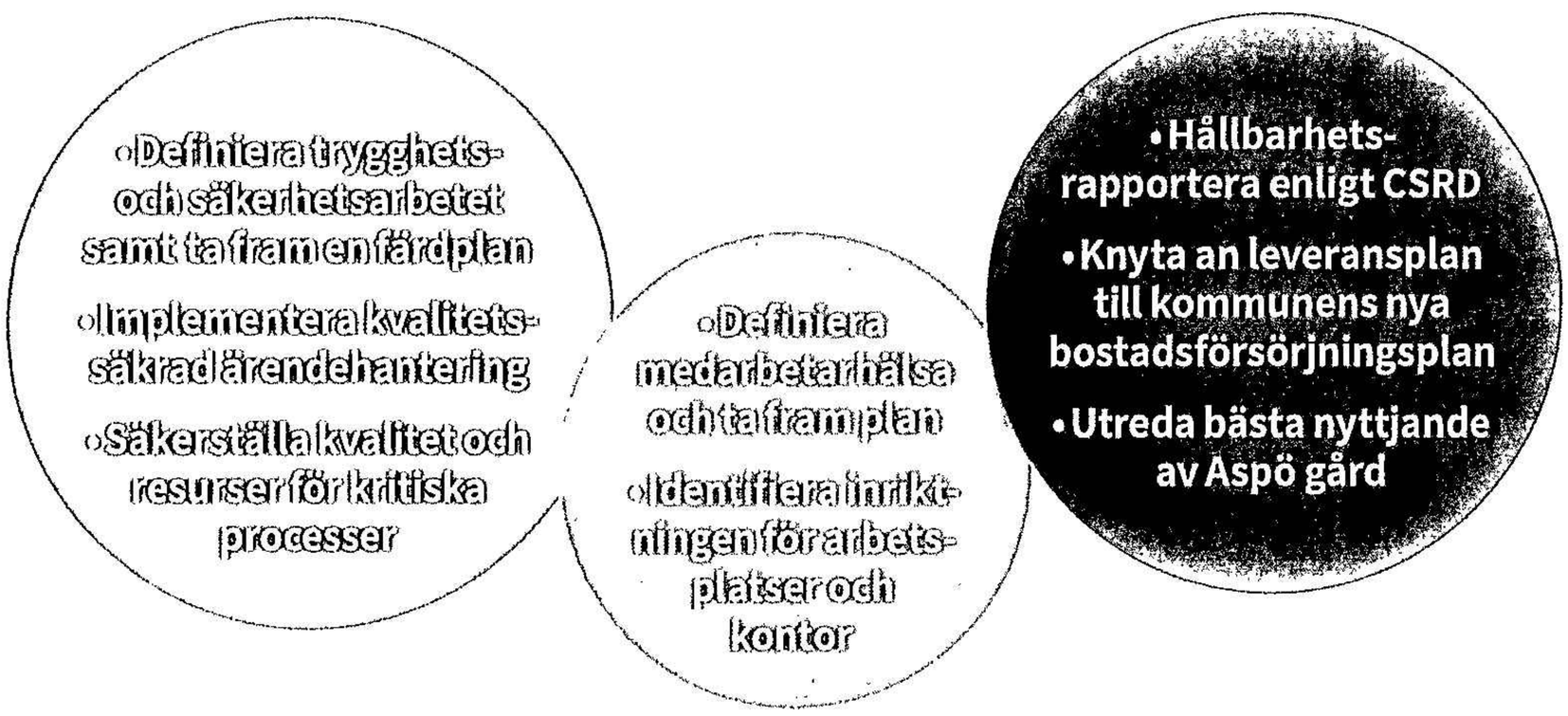
Katarina Prick

KATARINA PRICK, VD

Prioriterade aktiviteter 2024



Prioriterade aktiviteter 2025



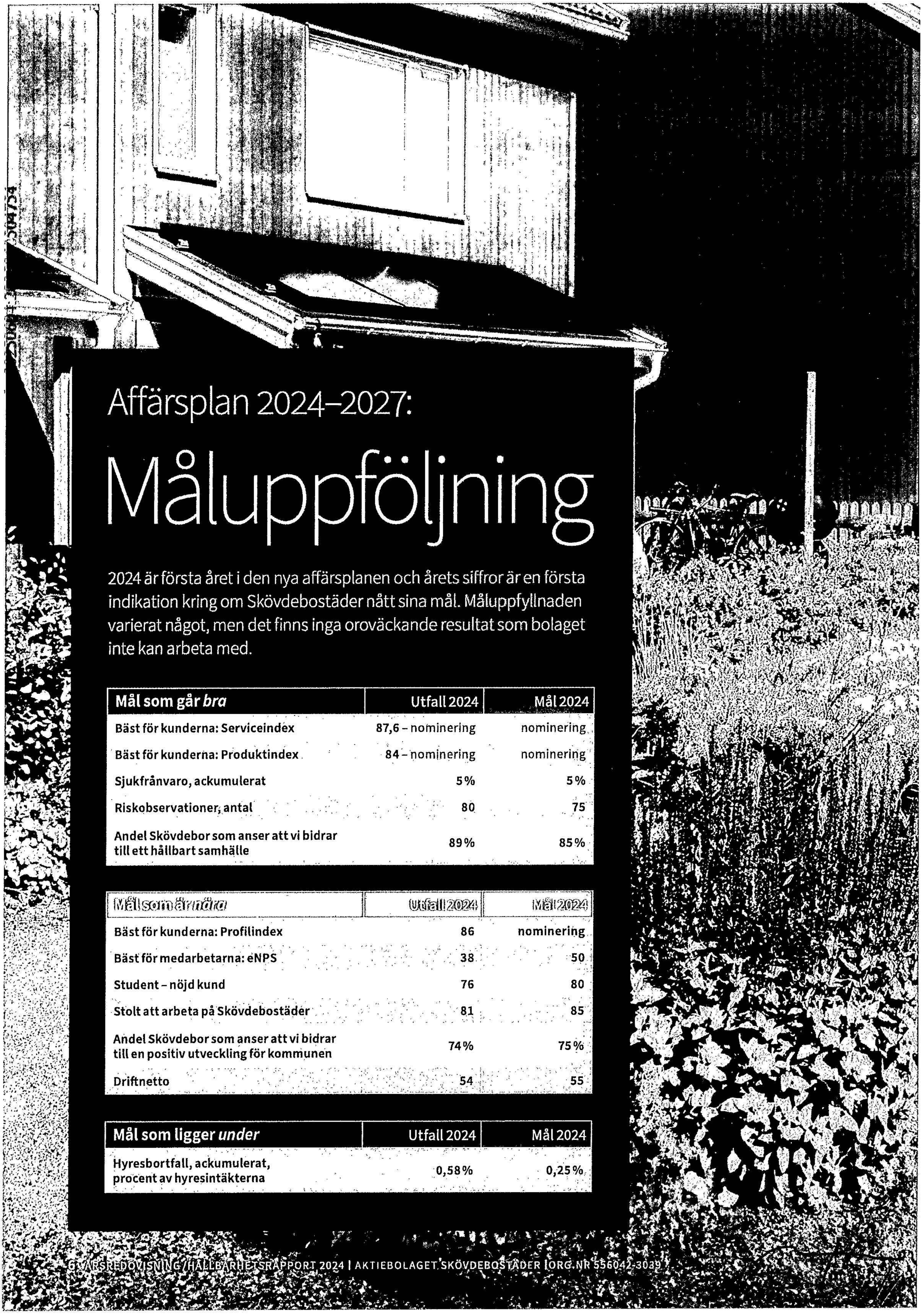
Sammanfattning och nyckeltal

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, kkr	503 253	467 025	438 580	423 482	413 199
Resultat efter finansiella poster, kkr	94 836	128 541	117 466	121 316	128 312
Balansomslutning, kkr	3 235 332	3 232 468	3 124 918	2 860 051	2 778 430
Soliditet, %	51,5	49,7	48,4	50,2	48,0
Hyresbortfall outhyrda objekt, kkr	2 846	1 640	1 038	890	585
Hyresförluster obetalda hyror, kkr	576	99	183	221	84
Direktavkastning på totalt kapital, %	8,0	7,0	7,3	8,1	8,2
Direktavkastning på genomsnittligt marknadsvärde fastigheter, %	3,6	3,2	3,2	3,4	3,6
Totalavkastning på genomsnittligt marknadsvärde fastigheter, %	9,2	5,0	1,1	10,4	8,1
Antal nyproducerade lägenheter	88	161	68	132	76
Antal stamrenoverade lägenheter	-	-	-	-	-
Nettoinvesteringar i fastigheter, kkr	114 491	314 299	278 300	222 350	214 396
Marknadsvärde fastigheter, kkr	7 404 556	7 003 700	6 885 979	7 041 100	6 472 097
Substansvärde, kkr	5 017 646	4 763 554	4 852 904	4 781 792	4 424 325



Kurorten – studentbostäder i Boulognerparken.

FOTO: VICTOR HILDING



Affärsplan 2024–2027:

Måluppföljning

2024 är första året i den nya affärsplanen och årets siffror är en första indikation kring om Skövdebostäder nått sina mål. Måluppfyllnaden varierat något, men det finns inga oroväckande resultat som bolaget inte kan arbeta med.

Mål som går *bra*	Utfall 2024	Mål 2024
Bäst för kunderna: Serviceindex	87,6 – nominering	nominering
Bäst för kunderna: Produktindex	84 – nominering	nominering
Sjukfrånvaro, ackumulerat	5 %	5 %
Riskobservationer, antal	80	75
Andel Skövdebor som anser att vi bidrar till ett hållbart samhälle	89 %	85 %

Mål som är *nära*	Utfall 2024	Mål 2024
Bäst för kunderna: Profilindex	86	nominering
Bäst för medarbetarna: eNPS	38	50
Student – nöjd kund	76	80
Stolt att arbeta på Skövdebostäder	81	85
Andel Skövdebor som anser att vi bidrar till en positiv utveckling för kommunen	74 %	75 %
Driftnetto	54	55

Mål som ligger *under*	Utfall 2024	Mål 2024
Hyresbortfall, ackumulerat, procent av hyresintäkterna	0,58 %	0,25 %

"Under 2024 fortsätter Skövdebostäder att erbjuda trygga, hållbara och prisvärda bostäder för alla. Det allmännyttiga uppdraget är minst lika relevant och viktigt idag som när företaget grundades 1943."

Aspö Eko-lägi – en grön oas i Skövde

FOTO: MIKAEL LJUNGSTRÖM

ank=20250604-20250604504756

Hållbarhet för Skövdebostäder

Skövdebostäder fortsätter att redovisa föregående år med en integrerad **års- och hållbarhetsredovisning**. Förvaltningsberättelsen omfattar både information om verksamheten, organisationen och utvecklingen av fastigheter – samt de tre perspektiven ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

PÅVERKAN PÅ OMGIVNING

Under 2024 fortsätter Skövdebostäder att erbjuda trygga, hållbara och prisvärda bostäder för alla. Det allmännyttiga uppdraget är minst lika relevant och viktigt idag som när företaget grundades 1943. Hos Skövdebostäder har människor sina hem, vilket innebär ett stort ansvar. Genom ett starkt och långsiktigt engagemang för fastigheter, områden och staden i stort, samt genom goda relationer med hyresgäster och omgivningen, bidrar företaget till en positiv utveckling för ett hållbart och tryggt Skövde. Med sitt omfattande fastighetsbestånd gör Skövdebostäder också en betydande insats för klimatet genom att arbeta med energibesparingar och uppmuntra hyresgäster att leva mer hållbart. Företaget strävar också efter att påverka elförbrukningen på ett sätt som gynnar samhället. Tack vare sin storlek och stabila ekonomi fungerar företaget som en katalysator och motor för nybyggnation, trots utmanande tider. Genom stora investeringar bidrar företaget även till samhällsekonomin.

HÅLLBARHET

Skövdebostäder har en lång historia av målstyrt hållbarhetsarbete. 2017 initierades processen för att kombinera årsredovisningen med en hållbarhetsredovisning och därmed definiera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna för våra intressenter. Detta arbete har sedan dess successivt utvecklats. Under 2023 genomfördes en omfattande enkätundersökning för att säkerställa rätt prioritering av väsentliga frågor för bolagets intressenter.

HÅLLBARHETSSTRATEGI OCH FÄRDPLANER

Skövdebostäder har under 2024 arbetat intensivt med att utforma färdplaner som en fortsättning på arbetet med hållbarhetsstrategin. Arbetet med färdplaner fortsätter under 2025. Färdplanerna ska säkerställa att hållbarhetsstrategin omsätts i praktiken och innehåller specifika mål och aktiviteter som företaget ska genomföra för att nå sina hållbarhetsmål. Rapporteringen kring hållbarhetsarbetet har också förbättrats för att ge en tydligare bild av framstegen.

CSRD OCH ESRS

Under året har Skövdebostäder börjat sätta sig in i det nya EU-direktivet 2022/2464 som innebär ett systemskifte för hur företag ska hållbarhetsrapportera. Nu ska företag visa hur de på djupet styr hållbarhetsfrågor och hållbarhetsinformation ska finnas i förvaltningsberättelsen och granskas av revisorer. Detta kommer att påverka Skövdebostäders rapportering framåt främst genom den koncerngemensamma redovisning som ska ske för Skövde Stadshus AB.

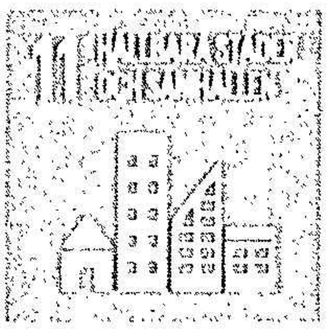
"EU-direktivet 2022/2464 innebär ett systemskifte för hur företag ska hållbarhetsrapportera."





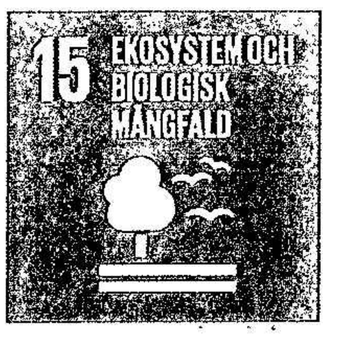




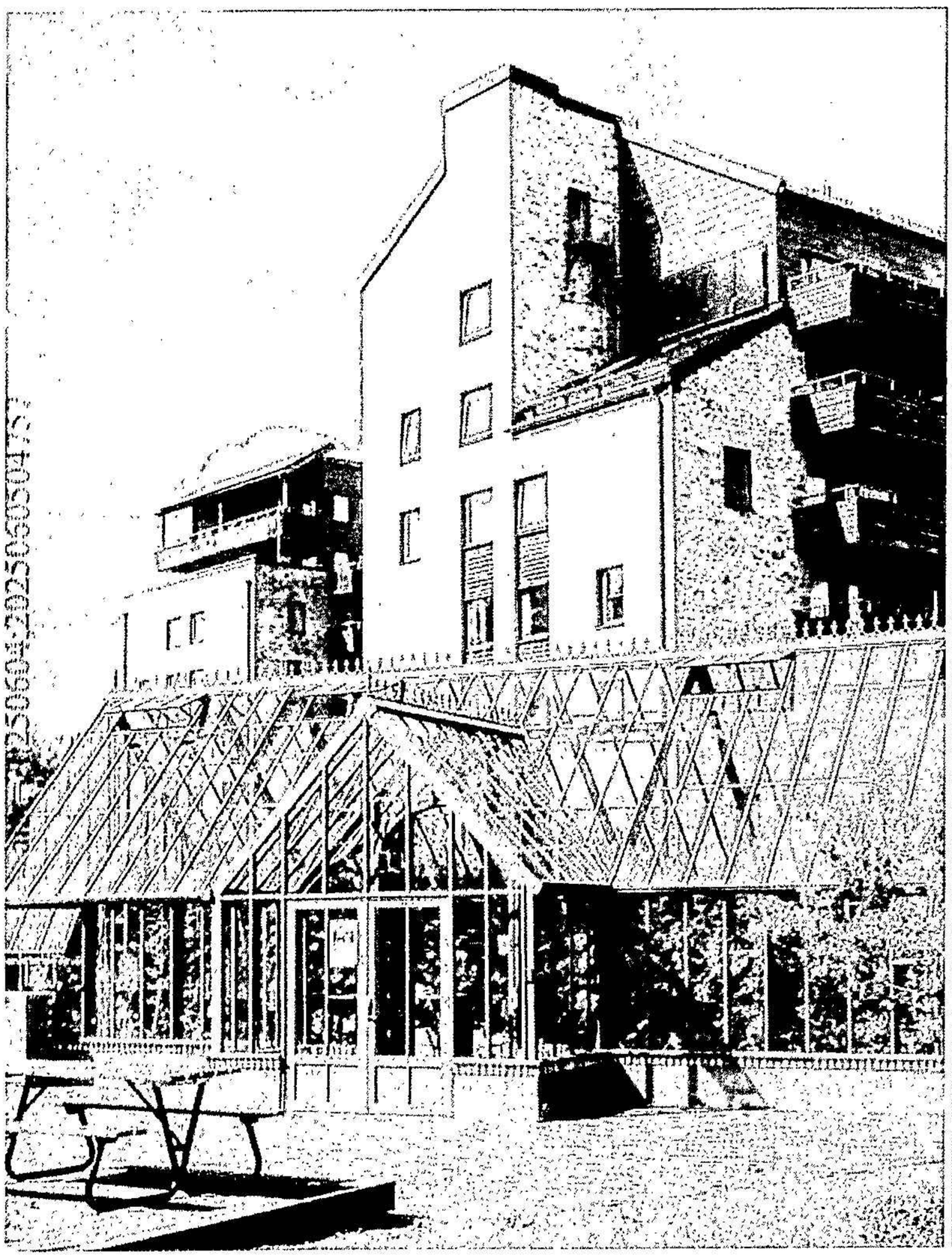


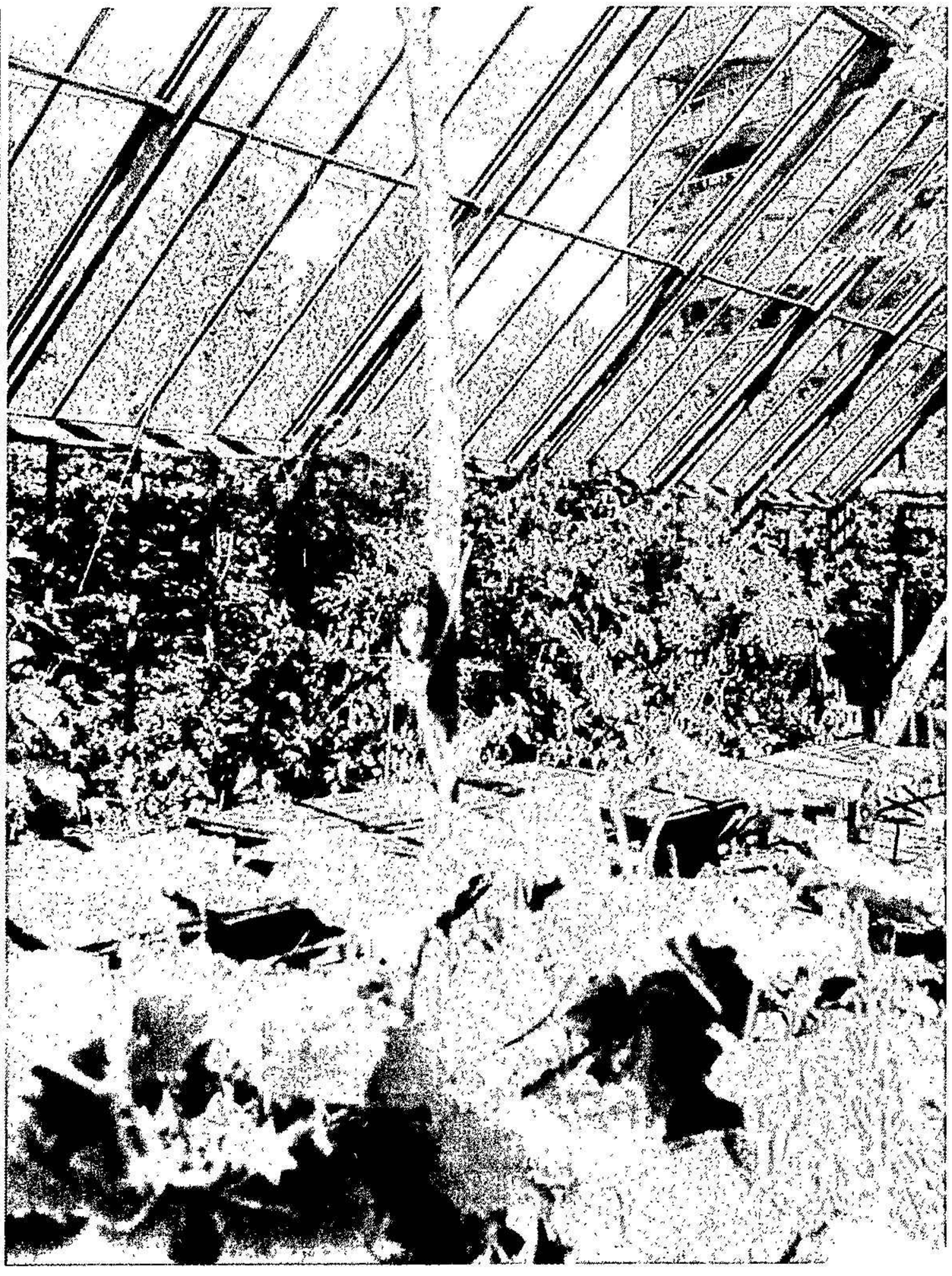








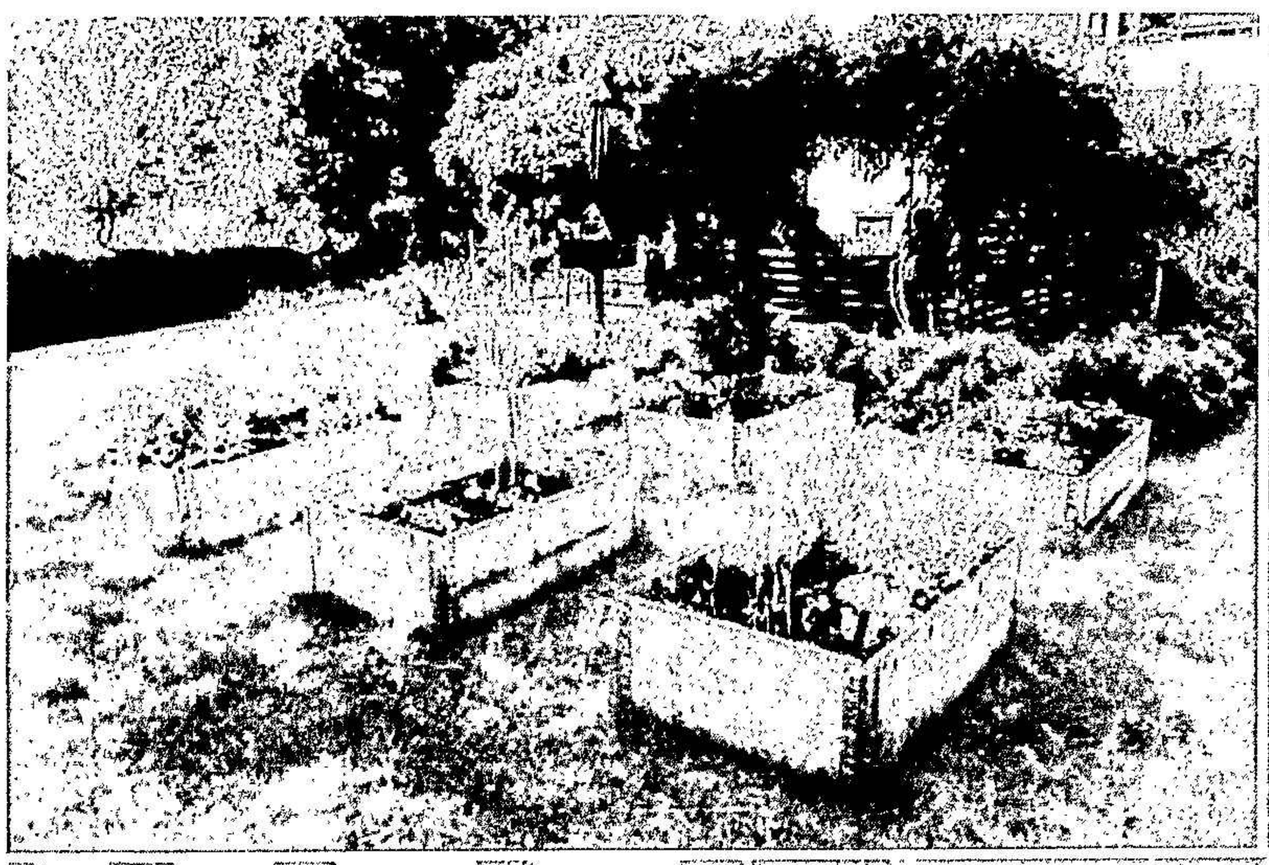


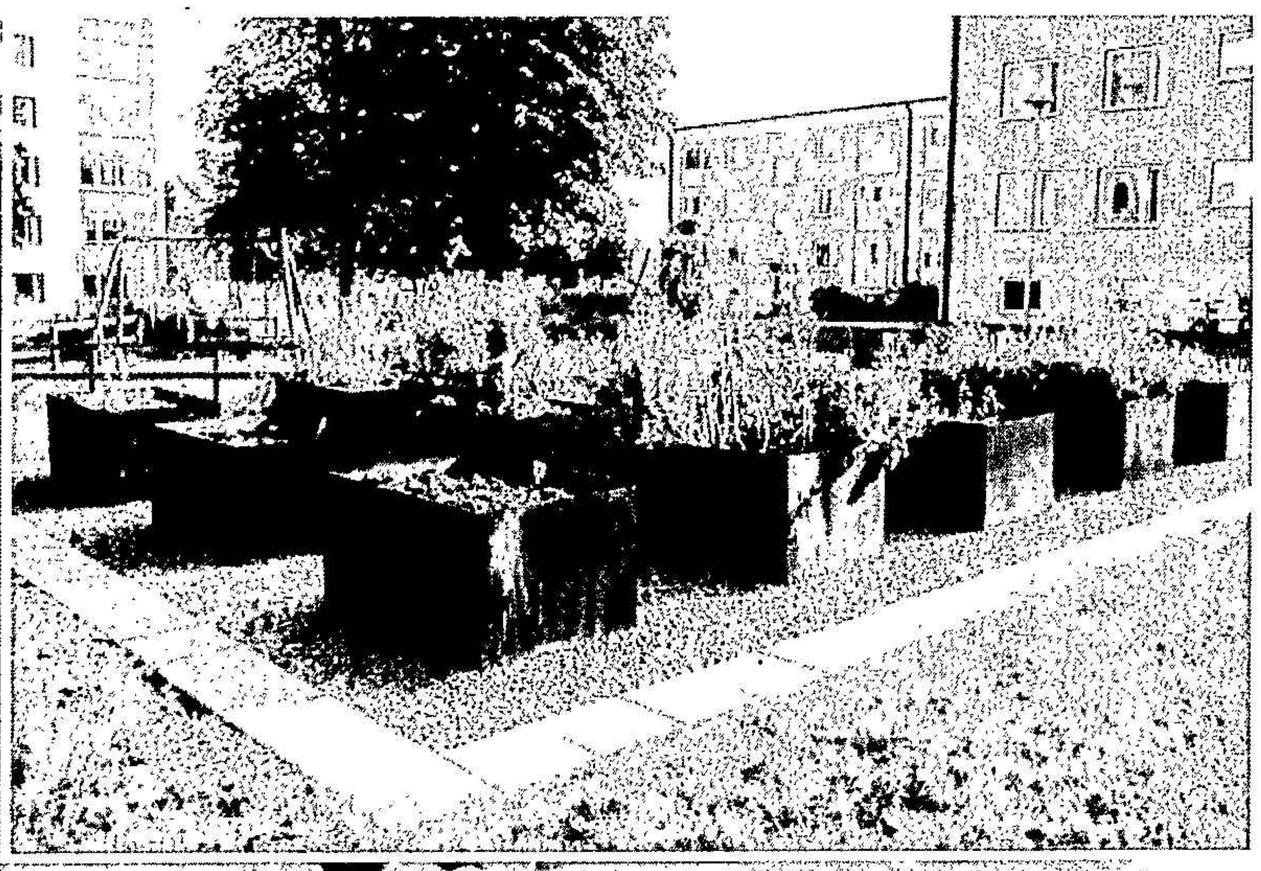


Ovan: Växthuset på Aspö Eko-logi.
Nedan: Pallodling på Per Andersgården och Lillegården.

BILD: MIKAEL LJUNGSTRÖM

"Vi erbjuder odlingsmöjligheter för hyresgäster i flera av våra områden idag och jobbar för att möta en stor efterfrågan."







ank=20250604-20250605#0759



Jordfräsen – i populära Trädgårdsstaden.

BILD: MIKAEL LJUNGSTRÖM

Kvalitet och certifieringar

SKÖVDEBOSTÄDER ÄR CERTIFIERADE inom miljö genom ISO 14001 sedan 2003 och sedan 2016 också certifierade inom arbetsmiljö ISO 45001 och kvalitet ISO 9001. Certifieringarna hjälper bolaget att styra verksamheten, se till att man når målen och framför allt visa på ständig förbättring.

NY REVISOR

Under 2024 upphandlades en ny revisor för Skövdebostäders ledningssystem. Den nya revisorn genomförde sin första revision av bolaget i mars 2024. Där fick Skövdebostäder fem avvikelser som alla hanterats under året och ISO-certifikaten har förnyats. Nästa revision sker i början av mars 2025.

LEDNINGSSYSTEM

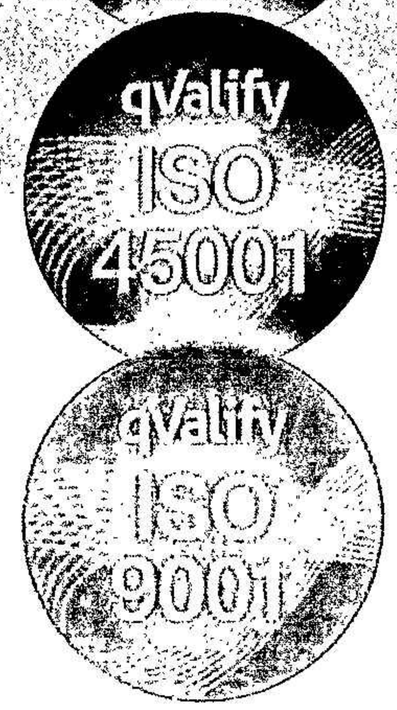
Skövdebostäder har ett väl fungerande ledningssystem.

INTERNREVISION

Internrevisionernas upplägg omarbetades 2023. Från 2024 reviderar Skövdebostäder alla krav under ett år på grund av krav från bolagets nya revisor.

SKÖVDEBOSTÄDERS HUVUDPROCESSER

Skövdebostäder har under 2024 definierat sina tre huvudprocesser – nybyggnation, fastighetsförvaltning samt bo och flytta. Det har också tillsatts processägare och under 2025 kommer processteam att komma på plats och arbetet med att optimera och utveckla processarbetet börja.



Skövdebostäder har varit certifierade inom miljö genom ISO 14001 sedan 2003 och sedan 2016 också certifierade inom arbetsmiljö ISO 45001 och kvalitet ISO 9001.

Intressent- och väsentlighetsanalys

Skövdebostäder är lyhörda för sina intressenters behov. Genom att sammanställa en intressent- och väsentlighetsanalys med riskbedömning får bolaget en bild av vilka frågor som bör prioriteras.

NYCKELINTRESSENT	VÄSENTLIGHÅLLBARHET	FÖRANKRING OCH KVALITETSSÄKRING	RISK
Ägare	Främja bostads-försörjningen.	Ägardirektiv. Leveransplan. Ägardialog.	Brist på byggrätter och färdiga detaljplaner. Resursbrist.
Ägare	Optimalt resursutnyttjande och affärsmässigsamhälls-nytta för Skövde. God lönsamhet över tid.	Affärsplanen. Verksamhetsplaner. Budget. Ägardirektiv. Ägardialog.	Kraftigt ökade taxor och begränsad möjlig-het till ökade intäkter i kombination med resurskrävande uppdrag och förväntningar. Förändrad efterfrågan på bostäder.
Ägare	Utveckla stadsdelar och bostadsområden.	Affärsplanen. Verksamhetsplaner. Ägardirektiv. Ägardialog.	Avkastningskraven i kombination med högre driftskostnader. Vakanser.
Ägare	Förvalta och utveckla fastighetsbeståndet.	Affärsplanen. Verksamhetsplaner. Ägardialog.	Utveckling driver ofta kostnader initialt – vilket marknaden kanske inte är mogen för eller efterfrågar.
Ägare	Underlätta integration samt bostadssituation för personer med särskilda behov.	Samarbetsavtal Skövde kommun.	Att lämpliga objekt inte finns tillgängliga vid behov.
Nuvarande och blivande kunder	Trygga, välskötta och prisvärda bostadsområden.	Processen bo och flytta. Kundundersökning. Underhållsplanen.	Otrygghet, sociala spänningar. Betalningsvilja och betalningsförmåga minskar. Hårt belastade samhällsresurser innebär en ökande belastning för bolaget att hantera sociala utmaningar.
Nuvarande och blivande kunder	Möjlighet att leva och bo hållbart.	Boinflytande, Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, hållbarhets-strategi och kommunikations-plan hållbarhet.	Att affärmodeller inte anpassas till förväntningar inom hållbarhet. Att externa taxor och villkor hamnar i målkonflikt med hållbarhet.
Nuvarande och blivande kunder	Pålitlig och rättvis verksamhet.	Processen bo och flytta med rutiner för uthyrning, intern kontrollplan. Lagefterlevnadskontroller.	Att uthyrning och ärendehantering inte sker professionellt utifrån fastställda rutiner. Minskat förtroende.
Leverantörer	Pålitliga och professionella upphandlare och beställare.	Riktlinjer för inköp. Attestordning. LOU.	Brist på leverantörer som lever upp till krav. Att utvecklade avtalsvillkor inte följs upp i tillräcklig omfattnining.
Samhälle, finansiärer, myndigheter, intresse-organisationer och allmänhet	Att bolaget verkar i allmänyttigt syfte med social grund och affärsmässiga principer.	Lagefterlevnadskontroller, transparenskrav och rapporteringskrav.	Risk för att samhällets förväntningar på bolaget inte kan förenas med affärsmässig-het och åtagande inom hållbarhet.
Samhälle, finansiärer, myndigheter, intresse-organisationer och allmänhet	Bolaget bidrar till långsiktig hållbarhet.	Hållbarhetsrapportering. Hållbarhetsstrategi, klimatinitativet. Lagefterlevnadskontroller.	Att omvärlds- och rapporteringkrav inte är klarlagda och att beslutsprocesser inte är anpassade. Att bolaget inte förmårleva upp till alla förpliktelser och att målkonflikter uppstår.
Nuvarande och kommande medarbetare	En trygg arbetsmiljö.	Certifierat arbetsmiljöarbete.	Samhällsutvecklingen innebär potentiell risk för att personal kan utsättas för otill-börlig påverkan och hotfulla situationer.
Nuvarande och kommande medarbetare	Säkerställa en utvecklande och långsiktigt hållbar arbetsmiljö.	Certifierat arbetsmiljöarbete. Medarbetarundersökningar - eNPS. Arbetsgivarvarumärke - EVP.	En utmanande omvärld innebär risk att bolaget inte utvecklar verksamheten tillräck-ligt för att behålla och attrahera kompetens.

ank=20250604;20250605047S9

Styrelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Skövdebostäder, organisationsnummer 556042-3039, får härmed avge berättelse över verksamheten år 2024, bolagets 82:a verksamhetsår.

Ägarförhållanden

AB Skövdebostäder ägs till 100 % av Skövde Stadshus AB, org nr 556800-1498, med säte i Skövde.

Styrelse

LEDAMÖTER

Bernt Mårtensson, ordf (m)
Ordförande sedan september 2017, f 1958

Jerzy Kucier (sd)
Vice ordförande sedan 2023, f 1966

Monica Green (s)
Ledamot sedan 2019, f 1959

Emma Wiezell (s)
Ledamot sedan 2023, f 1984

Lennart Bogren (m)
Ledamot sedan 2018, f 1959

Tore Ljungqvist (l)
Ledamot sedan 2023, f 1946

Kay Henningsson (sp)
Ledamot sedan 2023, f 1978

Arbetstagarrepresentanter

LEDAMÖTER

Ann-Kristin Essgren
Ledamot sedan 2023, f 1968

Tomas Kosir
Ledamot sedan 2024, f 1966

SUPPLEANTER

Gisela Stell
Suppleant sedan 2013, f 1965

Camilla Eklind
Suppleant sedan 2023, f 1987

Årsstämma hölls den 13 maj 2024. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit sju protokollförda sammanträden.

Revisorer

ORDINARIE

Ernst & Young AB
Huvudansvarig revisor
Ulf Ulkner
Aukoriserad revisor, f 1959

Philip Segell
Lekmannarevisor, f 1947

SUPPLEANTER

Damir Matesa
Auktoriserad revisor, f 1972

Elisabeth Eriksson
Lekmannarevisor, f 1955

Verkställande direktör

Katarina Prick
Verkställande direktör sedan april 2020, f 1963

Firmatecknare

Bolagets firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av ledamöterna samt verkställande direktören, två i förening.

Organisationsanslutning

Bolaget är medlem i Sveriges allmännytta, Studentbostadsföretagen, FASTIGO (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening), Skövde citysamverkan, samt Näringslivsforum Skövde.

Skövdebostäder har skrivit på för initiativen Klimat 2030 som är Västra Götalands satsning för en fossilfri region till 2030. Bolaget är också med i Allmännyttans klimatinitiativ för en fossilfri allmännytta till 2030 samt minskade utsläpp av växthusgaser.


Bernt Mårtensson

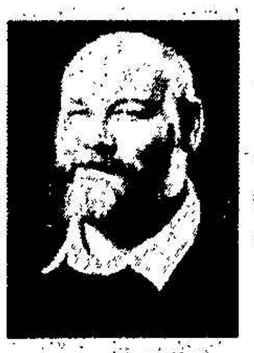

Jerzy Kucier


Monica Green


Emma Wiezell


Lennart Bogren


Tore Ljungqvist


Kay Henningsson


Ann-Kristin Essgren


Tomas Kosir


Katarina Prick

FOTO: MIKAEL LJUNGSTRÖM, ANDREAS SPANGENBERG, TOBIAS ANDERSSON

ank=20250604-20250604047761

Organisation och medarbetare

Skövdebostäder har 122 tillsvidareanställda medarbetare och under året har vi haft 60 säsongs- och sommaranställda. Det gör bolaget till en förhållandevis stor arbetsgivare i Skövde kommun och arbetet med organisation och interna frågor är mycket viktigt.

Bolaget har en positiv inställning till praktikplatser och har under året tagit emot flera så kallade LIA-praktikanter *(lärande i arbete)*. Vi erbjuder också APL-platser *(arbetsplatsförlagt lärande)* för elever i grundskola och gymnasium. Visstidsanställda medarbetare och praktikanter bidrar med nya insikter in i bolaget och får arbetslivserfarenheter tillbaka.

Arbetsmiljö

Skövdebostäders medarbetare är nöjda med sin arbetsmiljö – både den fysiska och den psykosociala. Under året har arbetet med skyddsronder utvecklats vidare och rapporteras i ett gemensamt system för bättre uppföljning. Ett stort arbete med riskbedömningar i verksamheten har under året engagerat många och genomförts på ett mycket bra sätt. Arbetet bidrar till en trygg och säker arbetsmiljö.

Medarbetarhälsa

Skövdebostäder har under 2024 infört ett digitalt verktyg för att förenkla möjligheten att nyttja friskvårdsbidraget. Cirka 80 procent av bolagets medarbetare har under året använt sig av friskvårdsbidraget, vilket är positivt för medarbetarhälsan. Under året har också möjligheten att erhålla en förmånscykel tillkommit, vilket har nyttjats av några medarbetare.

Vidareutveckling av HR-system

Under 2024 har Skövdebostäder vidareutvecklat användningen av HR-systemet som implementerades 2023. Verktyget används nu bland annat för utvecklingssamtal och här finns stöd för introduktion av nya anställda.

Visselblåsarfunktion

Skövdebostäder har en visselblåsarfunktion som kan användas för att rapportera alla typer av missförhållanden eller oegentligheter i ett arbetsrelaterat sammanhang och som är av allmänintresse. Under 2024 har inga rapporteringar skett.

Medarbetarna goda ambassadörer

Skövdebostäder genomför två gånger per år en medarbetarundersökning för att ta pulsen på hur medarbetarna upplever arbetsklimatet, sin chef och hur goda ambassadörer de är för bolaget. Det mål som bolaget följer är eNPS *(employee Net Promotor Score)* och handlar om medarbetarnas rekommendationsvilja. Bolaget arbetar aktivt för att nå målet inom ramen för Bäst för medarbetarna, vilket är ett eNPS på minst 50.

Den senaste mätningen genomfördes under hösten 2024 där resultatet för eNPS uppgick till 38 (53). Bolaget har genomfört uppföljningar av resultatet och arbetar aktivt med att stärka ambassadörskapet och nå målet. Resultatet är högt i jämförelse med alla typer av företag.

Likabehandling

Skövdebostäder arbetar för att rekrytera rätt person till rätt plats och ser mångfald som pluskompetens vid rekrytering. Skövdebostäder arbetar för att alla medarbetare ska känna ansvar för ett arbetsklimat där likabehandling är en naturlig del av värdegrundsarbetet. Att arbeta aktivt med likabehandling bidrar till att bolaget är en attraktiv arbetsplats.

Värdegrund och kultur

Skövdebostäder har fortsatt att arbeta för att integrera värdegrund och kultur i alla rutiner, arbetsmoment och processer. Sedan ett par år är värdegrunden en del i alla medarbetarsamtal som genomförs varje år. Under 2024 har Skövdebostäder arbetat med att definiera sitt EVP (*Employer Value Proposition)* – det vill säga Skövdebostäders erbjudande som arbetsgivare som bidrar till att attrahera nya, samt behålla och engagera nuvarande medarbetare. Framtagandet av bolagets EVP bygger på värdegrunden, samlade förmåner, input från medarbetarna, varumärkesplattformen samt bolagets affärsplan och allmännyttans uppdrag.

Scanna QR-koden för att se filmen om vår värdegrund.

En dynamisk organisation

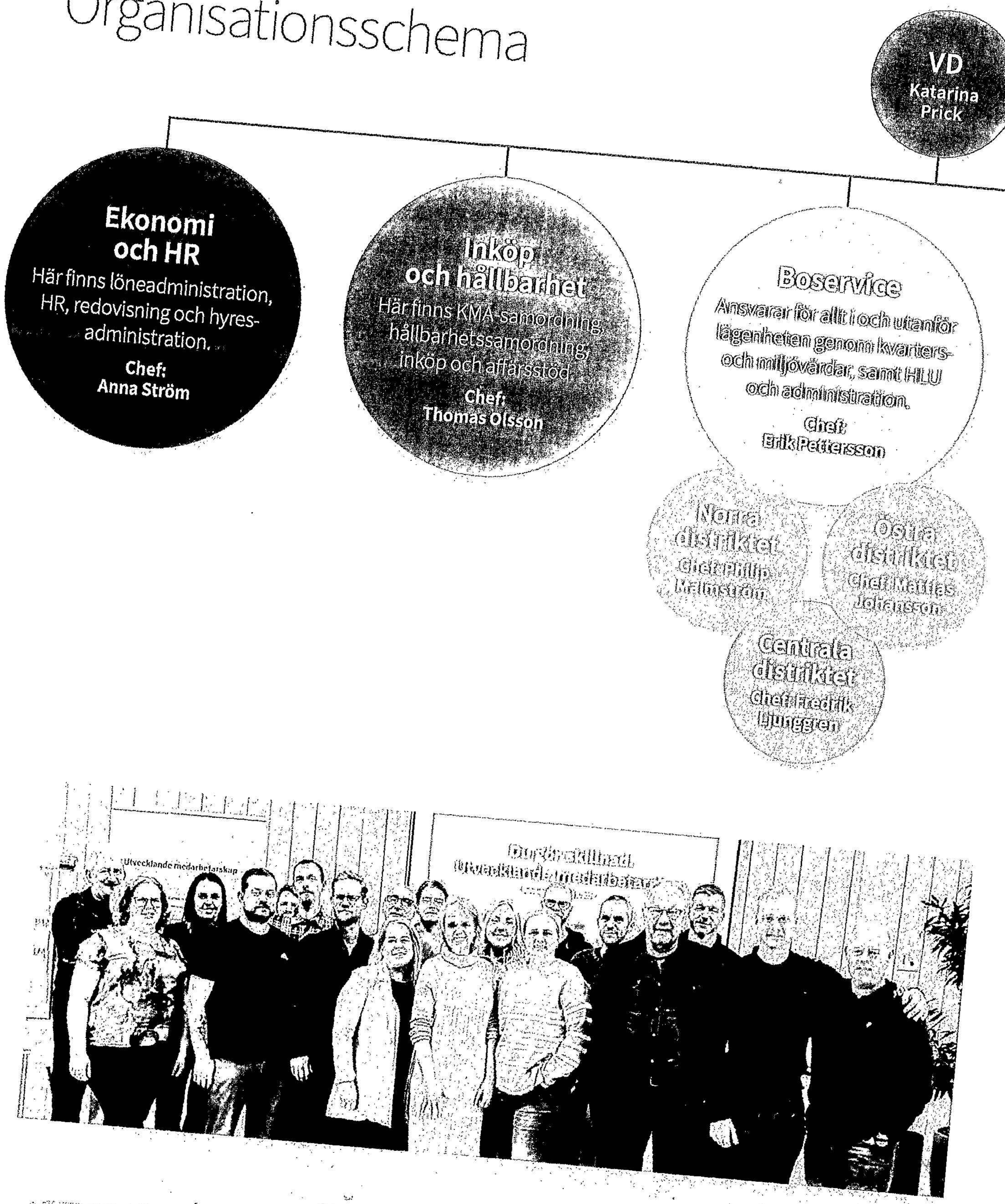
Skövdebostäder har drygt 120 anställda. En organisation utvecklas ständigt och nya behov uppstår. Det sker löpande förändringar i personalstyrkan och rekryteringar hör till vardagen. En utvärdering av organisationsförändringen som genomfördes 2021 har lett till några ytterligare åtgärder under året.

Ledarskap och medarbetarskap

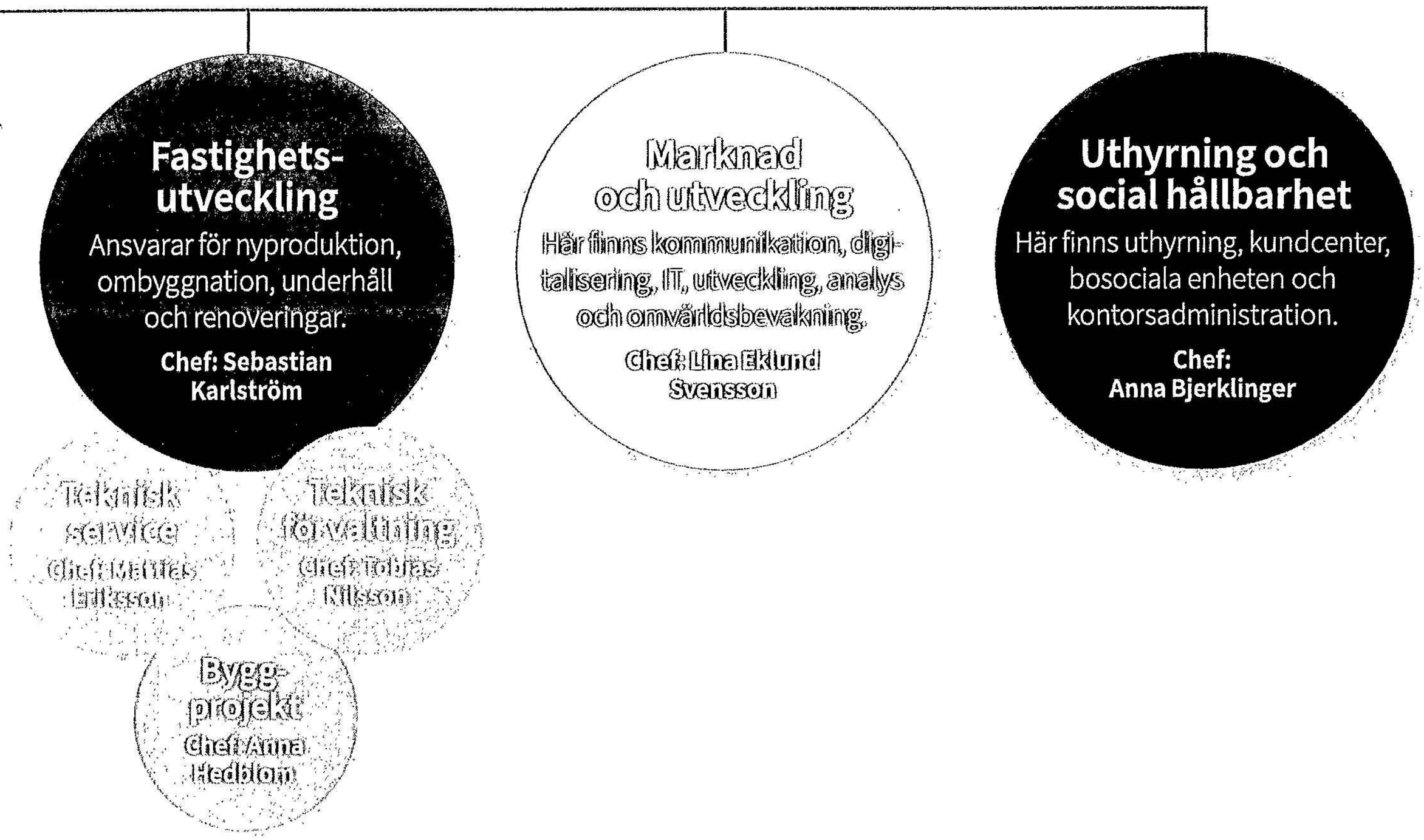
Förra årets satsning på att utveckla ledarskapet för alla chefer har under 2024 fortsatt med en satsning på utvecklande medarbetarskap. Med en gemensam grund för alla medarbetare på Skövdebostäder ökar möjligheterna till fortsatt god utveckling av såväl medarbetare som verksamheten.

"Skövdebostäder arbetar för att alla medarbetare ska känna ansvar för ett arbetsklimat där lika behandling är en naturlig del av verksamheten."

Organisationsschema



ank=20250604-20250603



Utvecklande medarbetarskap

Under 2024 har alla medarbetare engagerats i den gemensamma utbildningen Utvecklande medarbetarskap som bygger på Försvarshögskolans forskning. Alla medarbetare har genomgått utbildning där de fått varva teori med diskussioner. Att aktivt arbeta med medarbetskap bidrar till en öppen och vänlig arbetsmiljö där medarbetarna känner ansvar och ökad motivation, vilket har en positiv inverkan på prestationen och därmed företagets resultat. Med en gemensam grund för alla medarbetare på Skövdebostäder ökar möjligheterna till fortsatt god utveckling av såväl medarbetare som verksamheten.

"Under 2024 har alla medarbetare på Skövdebostäder genomgått utbildning i Utvecklande medarbetarskap"

Personal på konferens i Aspös lokaler. BILD: ANDREA NORDENSÄTER

Fastighetsutveckling

Skövdebostäder har under 2024 haft färre nyproduktionsprojekt igång än på flera år. Detta beror på utmaningar med byggrätter under en period. Bolaget har dock färdigställt en stor renovering av **39 studentlägenheter** på Fältskären samt nyproduktion av **88 lägenheter** på Timmergränd i Södra Ryd.

BOLAGET har också arbetat med flera projekt som kommer att starta igång i början av 2025. Dessa är 18 radhuslägenheter i Stöpen och 52 nya lägenheter på Vadden. Det pågår också arbete med ett större projekt i Skövde Science City, samt ett än mer framtida projekt så som möjligheten att bygga bostäder i Tidan och på Käpplunda 1.

Förutom nyproduktion arbetar Skövdebostäder långsiktigt med större och något mindre underhållprojekt för att hålla fastigheterna i gott skick.

Nyproduktion: Timmergränd

Under året har byggnationen av Timmergränd i Södra Ryd färdigställts. Husen ligger i anslutning till Hälsans park och det är totalt 88 lägenheter. Bostäderna fördelas i två punkthus om tio våningar vardera och det är ettor, tvåor och treor som byggts. Det finns en gemensam takterrass på de båda husen. Lägenheterna har god standard med bland annat ekparkett, induktionsspis, tvättmaskin, torktumlare och diskmaskin. Uthyrningen gick trögare än Skövdebostäder tidigare varit vana vid, men idag är alla lägenheter uthyrda och hyresgästerna är enligt bolagets uppföljning tre månader efter inflyttning nöjda.

Tallyckan i Stöpen

Bakom Ica Blomman i Stöpen har Skövdebostäder startat byggnationen av 18 radhuslägenheter. Bostäderna ligger i markplan och är treor på cirka 72–77 kvadratmeter. Området får namnet Tallyckan. Det blir också en uteplats på både fram- och baksida med chans till bra sollägen. Entreprenör är Asplunds bygg och projektkostnaden beräknas till 56 miljoner kronor.

Vadden

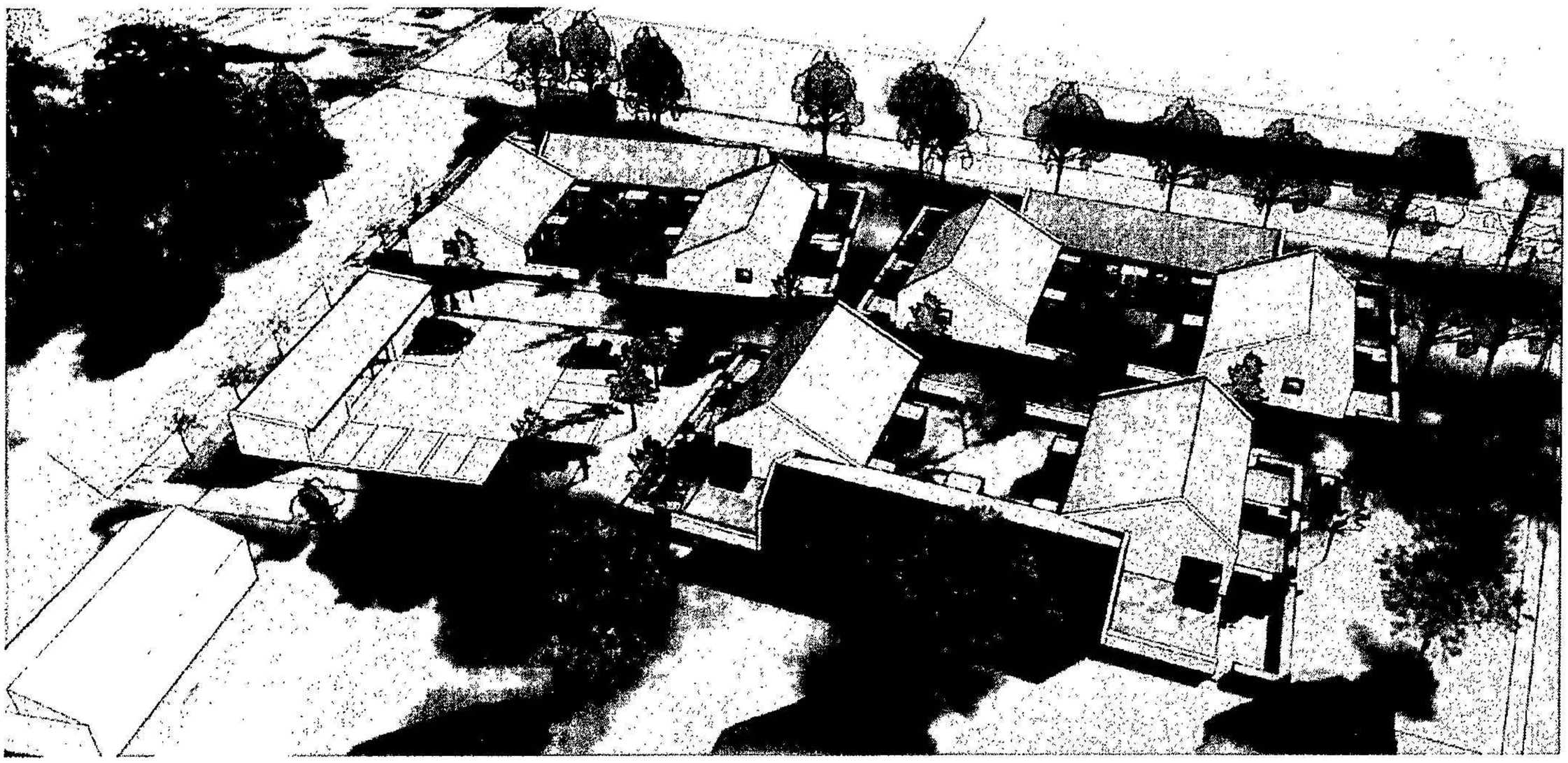
I anslutning till Skövdebostäders populära område Vadden ska bolaget bygga ytterligare två hus. Husen är sju våningar höga och totalt blir det ett tillskott på 52 nya bostäder i området. Lägenhetsstorlekar är ettor till treor. De har öppen planlösning och många har egen balkong eller uteplats. Skövdebostäder kommer bygga ett miljörum för källsortering och det kommer att finnas gott om cykelparkeringar i området – vilket passar bra eftersom Vadden ligger på kort avstånd från det mesta. I projektet har Skövdebostäder ställt höga krav på ett lågt CO_2-avtryck. Byggstart förväntas våren 2025 och inflyttning 2027.

Under 2024 skedde en upphandling och uppdraget tilldelades Erik Larsson Bygg. Beräknad projektkostnad är 140 miljoner kronor.

Scanna QR-koden för att se vår nyproduktion.

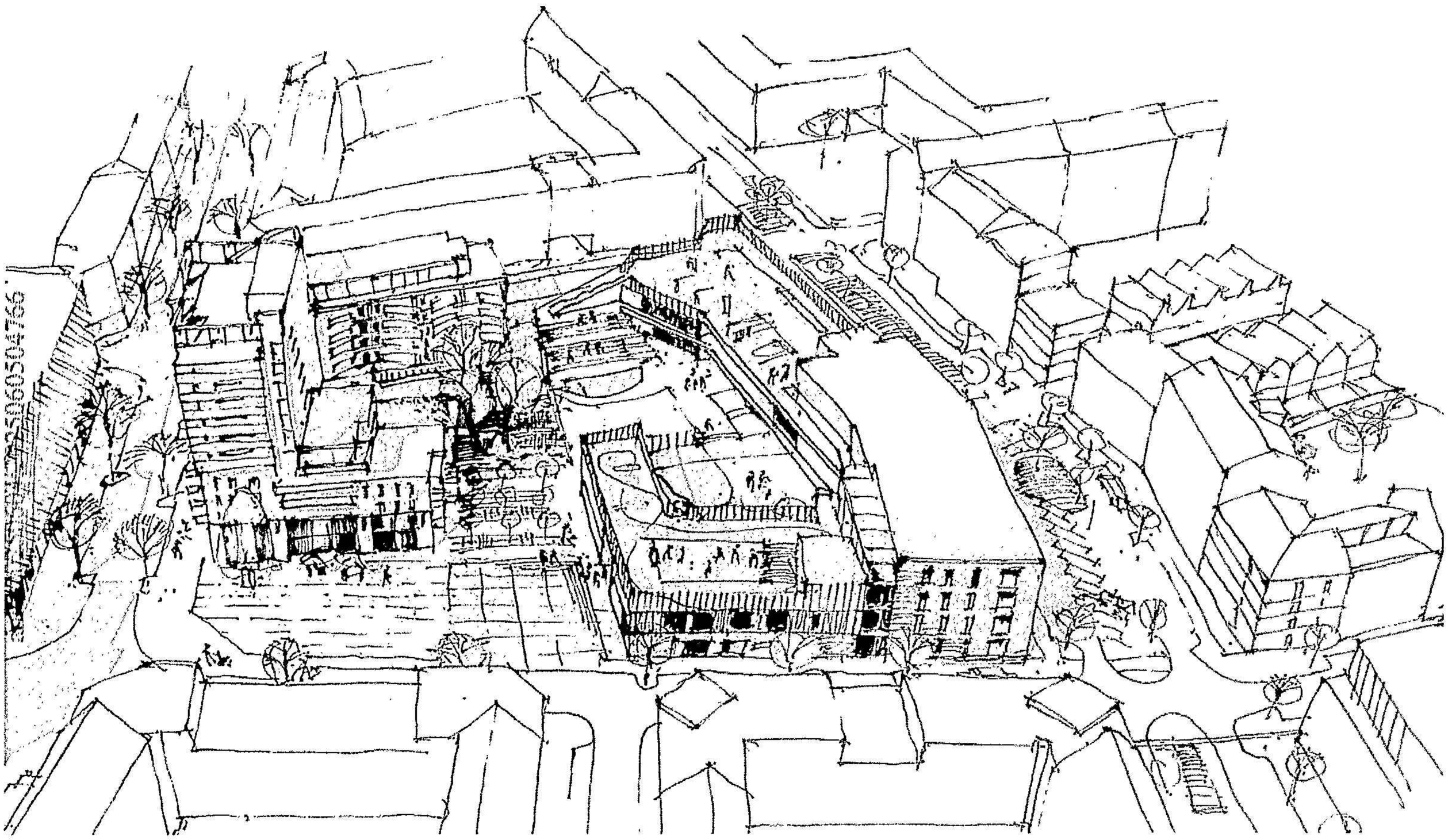
Nedan: Tallyckan – 18 radhuslägenheter i markplan planeras i Stöpen, med inflyttning våren 2026.

BILD: QPG ARKITEKTUR



20250605047365

Ovan: Timmergränd – under året färdigställdes 88 lägenheter i två punkthus om tio våningar i Södra Ryd.
Nedan: Vadden – ytterligare två hus utökar det befintliga beståndet utmed Södra Bergvägen. BILD: STUDIO SUPERB, QPG ARKITEKTUR



Eldaren – nya lägenheter i olika bostadshus på fyra till tolv våningar i Skövde Science City. BILD: QPG ARKITEKTUR

Eldaren

Kvarteret Eldaren i Skövde Science City ligger utmed Bangårdsgatan, mellan Magasinsgatan och Kaplansgatan. Här har Skövdebostäder fått uppdraget att bygga bostäder i samma kvarter som Skövde kommun ska bygga en högstadieskola.

Under 2024 upphandlades en gemensam partneringentreprenad som vanns av Asplunds Bygg AB. Under hösten har fas 1 inletts av projektet och bolaget planerar för lägenheter i olika bostadshus på fyra till tolv våningar – där takytorna nyttjas som utemiljöer för hyresgästerna. På bottenvåningen planeras för tvättlounger, cykelförvaring och lokaler. Under våren 2025 fortsätter planeringen.

Tidan

Skövdebostäder har under 2024 arbetat med en detaljplan för norra delen av Närlunda i Tidan. Detaljplanen har vunnit laga kraft och tillåter byggnation av hus i en till två våningar. Förutsättningarna för byggstart är ännu inte klara men kommer förmodligen hanteras under 2025.

Renoverings- och underhållsåtgärder:

Fältskären

Fältskären är byggd 1906 och har bland annat varit sjukhus, militärstab – och nu studentbostäder. Vid ett takbyte på Fältskären uppdagades ett större renoveringsbehov. Studenter som bodde i huset erbjöds ersättningslägenheter och fastigheten tomställdes under 2022.

Under 2023 och 2024 har byggnaden renoverats i en samverkansentreprenad med entreprenören Asplunds bygg med underentreprenörer. De totalt 39 bostäderna har bland annat fått ny ventilation och helt nya kök och badrum. Samtidigt bevarades detaljer i byggnaden som hittats under projektets gång – som kalkstensgolv, fiskbensparkett och ett originaltak i källaren. Nya studenthyresgäster flyttade in under sommaren 2024.

Fönsterbyte på Billingssluttningen

Skövdebostäder planerar för att byta och renovera fönster på Billingssluttningen under 2025 och 2026. Under 2024 har det genomförts provmontage och upphandlad byggentreprenör är Entreprenadprojekt i Täby AB. Den totala projektkostnaden beräknas till drygt 44 miljoner kronor.

Duschrumsrenovering på Östermalm

Skövdebostäder har beslutat att renovera duschrummen i fastigheterna på Östermalm och under 2024 har bolaget kartlagt vilka åtgärder som ska genomföras. Renoveringen innebär att duschrummen får nya ytskikt, ny wc-stol, nytt tvättställ, nytt badrumsskåp med eluttag med 220 volt och ny duschlösning (kan variera beroende på förutsättningar). I köken får de ny diskbänksbelysning och takbelysning och jordfelsbrytare installeras i lägenheterna. Hyresgästerna fick också frågan om de ville byta sina lägenhetsdörrar, men då mer än hälften sa nej kommer detta inte att genomföras.

Byte av FTX på Aspö

Skövdebostäder har under 2024 påbörjat byte av befintliga FTX-aggregat i låghusen på Södra Aspövägen. Arbetet slutförs i början av 2025. Detta för att det förekommit driftproblem med nuvarande aggregat. I samband med detta kompletteras det

”Skövdebostäder lägger många miljoner på underhåll för att bevara och hålla våra fastigheter i gott skick.”

TOBIAS NILSSON CHEF TEKNISK FÖRVALTNING

ank=20250604:20250604767



Fältskären – under 2024 har stora renoveringar färdigställts av det gamla fältsjukhuset från 1906. BILD: TOBIAS ANDERSSON, JOSEFINE AHRLING

med isolering för att minimera risken för kondens på ventilationskanalerna i framtiden. Bytet skapar en bättre driftsäkerhet. Hyresgästerna har inte påverkats i någon stor utsträckning utan har kunnat bo kvar i lägenheterna under arbetet.

Byte av undercentraler på Billingssluttningen

Under 2024 och 2025 byter Skövdebostäder ut fem undercentraler på Billingssluttningen. Undercentralerna förser värme till radiatorer och tappvarmvatten till samtliga hus i området. Bytet skapar ett mer driftsäkert och energieffektivt system som också är enklare att arbeta med både på plats och via digitala hjälpmedel. I samband med bytet fördelas fjärrvärmen och tappvarmvattnet om till färre fastigheter per undercentral vilket innebär att vid eventuella problem i framtiden minskar risken för driftstopp i hela området samtidigt.

Under 2024 har även arbetet med att byta samtliga elserviser och fastighetscentraler till fastigheterna på Billingssluttningen slutförts. Befintliga serviskablar och centraler var ursprungliga och i stort behov av utbyte. Åtgärderna syftar till bättre driftsäkerhet, enklare underhåll och bättre elsäkerhet.

Fortsatta investeringar i byten av hissar

Under 2024 byttes sex hissar på Trossen och två på Barrstigen på Östermalm. De nya hissarna är mer effektiva och driftsäkra. Dessa byten är en del av Skövdebostäders långsiktiga strategi för att underhålla och renovera hissarna i sitt bestånd. Under 2025 planeras byte av sju hissar på Plutonen och Bataljonen.

Kulvertbyte på Vårlöken

Skövdebostäder har bytt ut en kulvert i mark och uppdaterat hela värme- och ventilationssystemet i husen och lägenheterna på Vårlöken. Detta var ett pilotprojekt som fallit väl ut och nu kommer bolaget fortsätta att byta ut fler kulvertar, 2025 på Lillegården.

Energibesparingar

Skövdebostäder arbetar ständigt och långsiktigt med energieffektiviseringar och hållbara lösningar. Bolaget har fortsatt att installera laddboxar, dock är efterfrågan ojämn och det kan skilja sig mellan områdena. Det är dock möjligt för de hyresgäster som vill hyra en p-plats med laddbox att göra det. Under 2024 har bolaget också installerat ytterligare solceller, både i nyproduktion och på det tredje huset på Ekedal. Bolaget har nu en total installerad effekt om 890 (815) kilowatt peak i sitt bestånd. Solcellerna producerar cirka 700 MWh vilket är cirka 9 procent av bolagets totala elförbrukning. Dessutom har bolaget bytt ut belysning på Käpplunda park som en energibesparingsåtgärd. Dessa energibesparingsåtgärder har bidragit till att Skövdebostäder redan nu har kommit en bra bit på väg mot att nå målet inom Allmännyttans klimatinitiativ, som är en energibesparing om 30 procent till 2030 jämfört med 2007.

Målningsarbeten

Skövdebostäder har köpt flertalet och omfattande målningstjänster under 2024. Det är allt från takmålning på Billingssluttningens punkthus till målning av trapphus för ökad trivsel. Denna typ av åtgärder finns med i Skövdebostäders långsiktiga underhållsplan, som har som mål att bidra till varsam renovering och bevarande av bolagets fastigheter samtidigt som de moderniseras för att bidra till en långsiktig hållbarhet över tid.

Social hållbarhet

Som bostadsföretag spelar Skövdebostäder en central roll i många människors liv, då boendet utgör grunden och tryggheten i livet. Bolaget har ett stort samhällsansvar som en del av sitt **allmännyttiga uppdrag**, och kommunen som ägare förväntar sig att Skövdebostäder bidrar till kommunens välfärd och fungerar som ett föredöme i **socialt ansvarstagande**.

SKÖVDEBOSTÄDER är en viktig aktör i kommunens bostadsförsörjning på flera sätt, inte bara genom nybyggnation. En rättvis uthyrningsprocess är avgörande för att alla ska känna tillit och trygghet i att lägenheter fördelas jämlikt. Bolaget samarbetar också med Skövde kommun för att tillgodose bostadsbehovet för grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Skövdebostäder arbetar kontinuerligt med att främja inkludering och skapa delaktighet i samhällsgemenskapen. Bolagets bosociala enhet, Aspö gård, kategoriboenden och strävan efter inkludering och mångfald är viktiga faktorer som bidrar till social hållbarhet.

Social hållbarhet är en central fråga för hela Skövdebostäders verksamhet. Den bosociala enheten arbetar dock mer ingående med specifika bosociala frågor som vräkningsförebyggande arbete, oriktiga hyresförhållanden, störningar, utbildningar och information om barnkonventionen och våld i nära relationer samt samarbeten med andra aktörer för att öka tryggheten.

Kunder och marknad

Hyresgästerna är Skövdebostäders absolut viktigaste intressentgrupp. Det är deras behov och önskemål som i stor omfattning driver bolagets utveckling. De har förväntningar på och behov av till exempel trygga bostadsområden, rimlig hyra och god service. Som stadens allmännyttiga bostadsbolag med sina drygt 5 700 lägenheter är Skövdebostäder en viktig aktör för ett hållbart Skövde. Skövdebostäder lägger på olika sätt årligen stora ekonomiska och personella resurser på hyresgästerna.

STARKT VARUMÄRKE – FRAMFÖRALLT KRING HÅLLBARHET

Skövdebostäder har i snart fyra år mätt sitt varumärke löpande. Varumärkeskännedomen lokalt är fortsatt hög, 94 (90) procent, och när det gäller målen kring att Skövdeborna ska uppfatta att bolaget bidrar till en positiv utveckling av Skövde är siffran i slutet av 2024 74 (77) procent och uppfattningen om att Skövdebostäder bidrar till ett hållbart samhälle ligger på 89 (86) procent. Skövdebostäder har under året fokuserat på kommunikation kring sitt hållbarhetsarbete vilket kan förklara resultatet.

HYRESHÖJNING REDAN FÖRHANDLAD

Skövdebostäder och Hyresgästföreningen kom redan förra året överens genom ett tvåårsavtal om hyreshöjningen för 2025. Den innebar ökade hyresintäkter för Skövdebostäder med 4,9 procent 2025. Den generella ökningen för hyresgästerna är 63 kronor per kvadratmeter och år 2025. Det skiljer sig något i de områden där hyresgästerna betalar individuellt för vatten och värme. Parkeringar och garage hanteras som tidigare utanför hyresförhandlingen och dessa höjs med 10 kronor vardera.

SÅ FUNGERAR BOSTADSKÖN* – UTHYRNINGSPOLICY OCH RUTINER

Skövdebostäder hyr ut sina lägenheter via en bostadskö. Den typ av köprincip som Skövdebostäder tillämpar är allmänt accepterad och kan anses vara den mest rättvisa. Genom köpoängsprincipen, tillsammans med låga formella krav på inkomst och individuella bedömningar av förmågan att betala hyran, skapar Skövdebostäder en hållbar uthyrningsprocess över tid där fler får möjlighet till en bostad som de har råd att bo kvar i. Förutom att köpoängsprincipen är jämlik och rättvis minskar den också risken för korruption och möjlighet att skaffa sig fördelar gentemot Skövdebostäder.

BOSTADSKÖN OCH GENOMSNITTLIG KÖTID

Bostadskön fortsätter att öka. Totala antalet personer i kön har ökat med drygt 5 000 personer till 48 996. Antalet aktiva sökande – de som sökt lägenhet de senaste tre månaderna har ökat 17 procent till 1 273 jämfört med samma period förra året (1 078). Den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet har ökat till 8 (6) år, men spannet på poäng är från en dag till 20 år. Av de 740 (808) lägenheter som hyrts ut 2024 har 95 (108) av dessa krävt mindre än ett års kötid. Det är fortsatt stor variation på efterfrågan beroende på område, storlek och hyresnivå. Ett tydligt exempel på att det varierar är nyproduktionen på Timmergränd, med bolagets högsta hyresnivåer, som tog tid att få fullt uthyrt. Skövdebostäders omflyttning under 2024 låg på 13,1 (14,5) procent. Motsvarande siffra för studentlägenheter var 51,7 (44,2) procent.

NYA REGLER FÖR STUDENTHYRESGÄSTER

Under 2024 togs nya regler för studentlägenheter i bruk. Detta hade en positiv påverkan på tillgången av lediga studentbostäder vid höstterminens start. Den ökade tillgången på studentbostäder bidrog till att Skövde gick från röd till gul listning i Sveriges Förenade Studentkårers kartläggning. Reglerna är att studenterna nu måste klara minst 15 högskolepoäng – motsvarande halvtidsstudier – för att ha rätt att bo kvar i sin studentlägenhet. Undantag kan göras vid sjukskrivning eller liknande.

*Scanna QR-koden för att se hur vår bostadskö fungerar.

ank=20250604:20250604T69

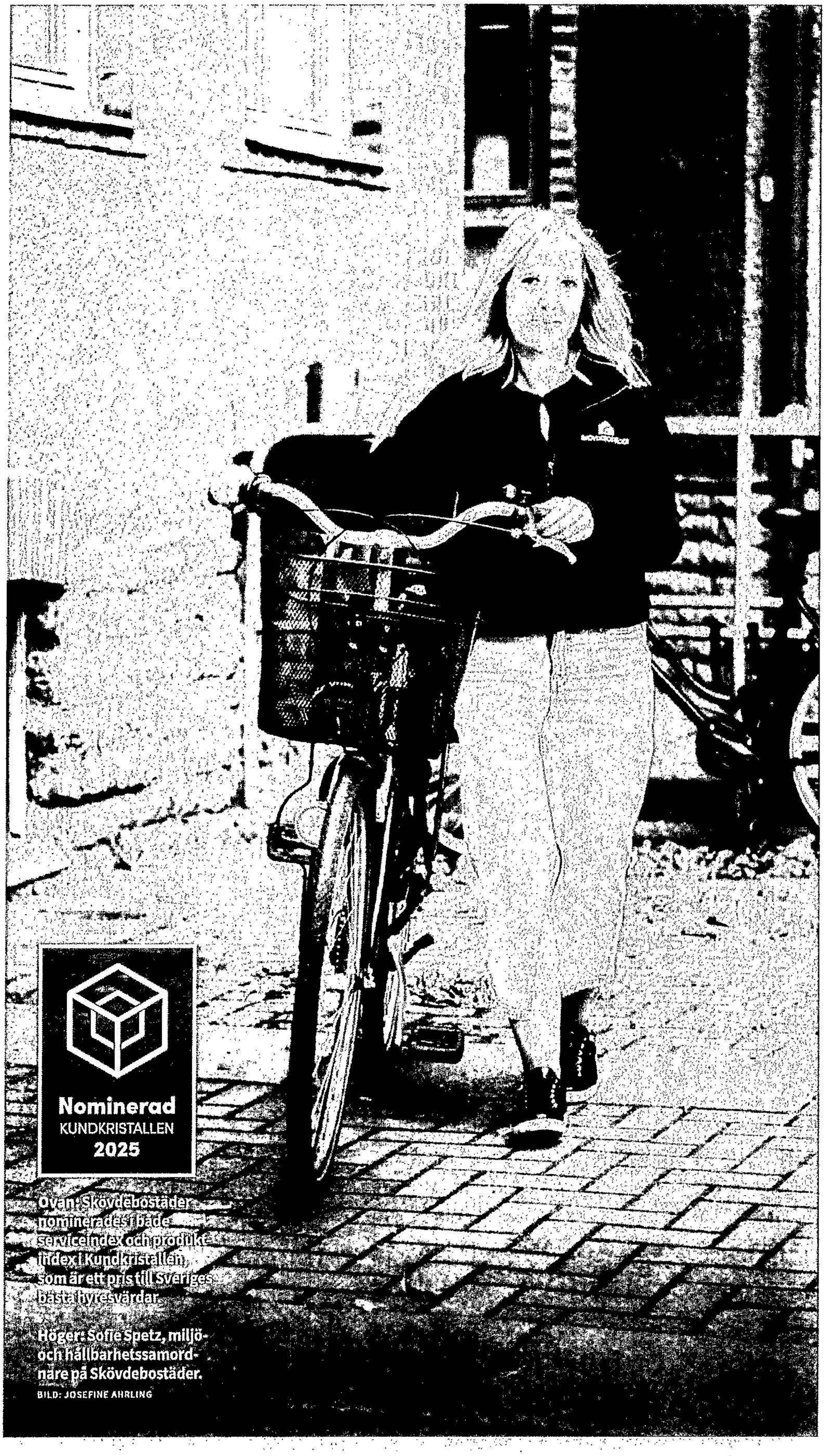
HYRESGÄSTER I NYPRODUKTION 2024

Under 2024 har nya hyresgäster flyttat in på Timmergränd och i studentlägenheterna på Fältskären. Uthyrningen av Timmergränd var utmanande och för första gången på många år var lägenheterna inte 100 procent uthyrda vid färdigställandet. Vi arbetade med olika sätt för öka uthyrningen och bland annat fick de som hyrde lägenheterna behålla sina köpoäng. Vid nyproduktionsenkäten svarar hyresgästerna att de är nöjda med sitt boende.

BOINFLYTANDE OCH KUNDNÖJDHET

Det står nu klart att resultatet av Skövdebostäders senaste kundundersökning som genomfördes i början av 2024 står starkt i nationell jämförelse. Resultatet innebar två nomineringar till Kundkristallen som är ett pris till Sveriges bästa hyresvärdar. Nomineringar går till de tre företag som har högst resultat i respektive kategori. Skövdebostäder nominerades i både serviceindex och produktindex. Det innebär att bolaget nått två av sina målsättningar i affärsplanen redan nu – nominering inom Serviceindex 87,9 (87,5) och Produktindex 84,0 (83,1).

Sedan i somras genomförs studentundersökningen löpande. Innan dess kom det sista allmänna resultatet likt tidigare i april. Där jämför vi framförallt det som kallas NPS (Net Promotor Score) som handlar om rekommendationsbenägenheten och NKI (Nöjd Kund Index) som handlar om nöjdheten. Årets resultat på dessa två parametrar var NPS 51 (55) och NKI 75 (76). Det studenterna är mest nöjda med är våra kvartersvärdar och personal på kundcenter och uthyrningen, boendets prisvärdhet och boendets standard. Bolagets utvecklingsområden återfinns enligt enkäten främst inom inomhusklimat i vissa områden, trygghet och säkerhet (särskilt mot inbrott), samt kring information.



Ovan: Skövdebostäder nominerades i både serviceindex och produktindex i Kundkristallen, som är ett pris till Sveriges bästa hyresvärdar.

Höger: Sofie Spetz, miljö- och hållbarhetssamordnare på Skövdebostäder.

BILD: JOSEFINE AHRLING

”Det är glädjande att se att våra nya studiekrav för studentlägenheter frigjort lägenheter för de som verkligen studerar.”

ANNA BJERKLINGER, CHEF FÖR UTHYRNING OCH SOCIAL HÅLLBARHET

ank=20250604:2025060304770

UTVÄRDERING CENTRAL FELANMÄLAN

Skövdebostäder har under året arbetat med att implementera central felanmälan – vilket innebär att hyresgästerna nu ringer in sina ärenden till kundcenter i stället för till sin kvartersvärd. Samtidigt har bolaget också arbetat för att fler ska anmäla sina ärenden via webben. Tack vare informationskampanjer och förbättrad funktion på *Mina sidor* har också de digitala felanmälningarna ökat markant. Den centrala felanmälan har också medfört att kundtjänst har bytt namn till kundcenter och fem medarbetare tar emot felanmälningar och hanterar inkommande frågor till Skövdebostäder. Den utvärdering som genomförts under året visar på att mycket blivit bättre som planerat men att det fortfarande finns delar som kan förbättras ytterligare.

HYRESGÄSTSTYRT LÄGENHETSUNDERHÅLL (HLU) OCH STANDARDHÖJNINGAR

Under året har beställningar av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet flutit på enligt förväntan. Bolaget fortsätter också att arbeta efter den regionala prislista som arbetats fram för standardhöjningar och tillval.

VÅRA LOKALHYRESGÄSTER

Skövdebostäders lokalhyresgäster utgör en liten del av verksamheten. Under året har arbete gjorts för att söka nya hyresgäster, arbeta med befintliga lokalhyresgäster samt identifiera kommande lokalbehov i nyproduktion.



Kajsa Almberg (vänster) har under årens lopp drivit butiken FÖRR på flera olika ställen. Våren 2024 öppnade de i Skövdebostäders lokaler på Gamla Kungsvägen. Här syns hon med Anna Bjerklinger, chef för uthyrning och social hållbarhet.

FOTO: JOSEFINE AHRLING

SAMARBETE MED SKÖVDE KOMMUN

Det bostadssociala avtal som Skövdebostäder haft med Skövde kommun sedan 2016 fortlöper och utvecklas. Under 2024 har vi uppfyllt kommunens behov och arbetet fungerar väl genom en löpande dialog.

AKTIVITETSLEDARE PÅ SOMMAREN

2024 satsade Skövdebostäder på ett nytt koncept kring aktiviteter för barn i bostadsområdena under sommaren. Tidigare har dessa arrangemang enbart skett genom samarbetspartners.

Det här året anställde bolaget tre ungdomar som ansvarade för detta under fem veckor. Syftet är att stimulera barn till rörelse samtidigt som Skövdebostäder erbjuder ungdomar ett varierande sommarjobb med enklare fastighetsskötsel blandat med sociala aktiviteter. Förhoppningen är att ungdomarna blir förebilder för de yngre barnen genom att finnas på plats och bygga relationer vilket leder till en meningsfull fritid för våra unga hyresgäster.

OTILLÅTEN ANDRAHANDSUTHYRNING

Skövdebostäder följer sedan några år upp hyresgäster som inte folkbokfört sig på sitt boende. Detta för att säkerställa att den som står på kontraktet faktiskt bor där och har behov av den. Det är till exempel inte tillåtet att hyra en lägenhet av Skövdebostäder för att hyra ut den till någon i andrahand utan lov.

VÅGA BRY DIG

Bolaget har sedan några år tillbaka anammat policyn Våga bry dig som bygger på en nationellt spridd policy som kallas *Huskurage*. Våga bry dig uppmanar grannar och personal att våga agera om de misstänker våld i nära relationer eller uppmärksamma barn som far illa.

BARNKONVENTIONEN

Det är lag på att alla företag och organisationer ska följa och ta hänsyn till Barnkonventionen i sin verksamhet. Under 2024 har arbetet med hur Skövdebostäder ska implementera barnkonventionen i sina rutiner pågått.

VRÄKNINGSFÖREBYGGANDE ARBETE

Skövdebostäder vill att alla hyresgäster ska kunna bo kvar i sina lägenheter även om någon får det svårt under en period. Därför arbetar bolaget uppsökande och förebyggande med olika stödfunktioner i samhället.

EST OCH SAMVERKAN MED LOKALPOLIS

Skövdebostäder deltar i EST (Effektiv samordning för trygghet), som är en samverkan mellan kommun, polis, fastighetsägare, lokaltrafik, sjukhus och räddningstjänst för att öka tryggheten i staden och våra områden. Under 2024 har ytterligare en samverkansgrupp med enbart polis och fastighetsägare etablerats för närmare samverkan specifikt kring trygghet i bostadsområden.

ASPÖ GÅRD

Skövdebostäder fortsätter med säsongsaktiviteter på Aspö gård så som kafé och djurhållning. Från april till och med september samarbetar bolaget med lokala bönder som tillhandahåller djur till gården. Under 2024 valde Skövdebostäder att inte genomföra sitt traditionella valborgsfirande då evenemanget vuxit så mycket i storlek att det är svårt att hantera med de resurser bolaget har. Däremot arrangerades som vanligt Brittsommardagen. Skövdebostäder samarbetar med föreningar som anordnar olika aktiviteter på gården.

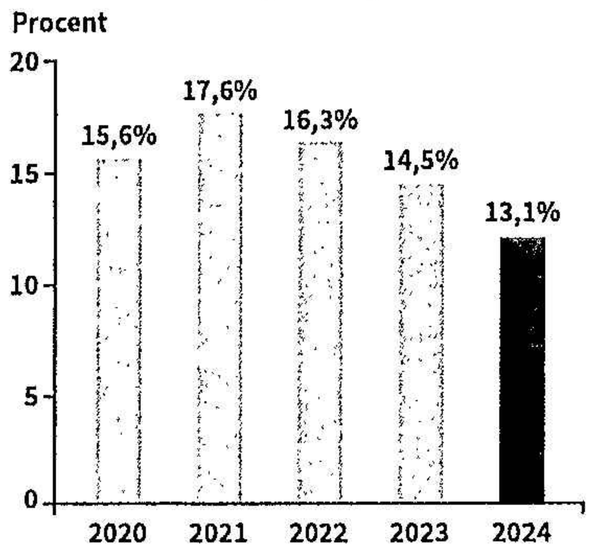
KATEGORIBOENDEN

Skövdebostäder tillhandahåller 319 lägenheter inom ramen för konceptet Trygghetsboende. Dessa finns på Gamla skolan, Fältspaten, Mossagården och Norra Aspövägen 2. Skövdebostäders trygghetsområden är anpassade så att hyresgäster ska kunna bo kvar. Det är ett vanligt boende men med det där lilla extra med högre tillgänglighet och ytor för social gemenskap och trygghet. Trygghetsbostäder är enbart tillgängliga för den som fyllt 65 år.

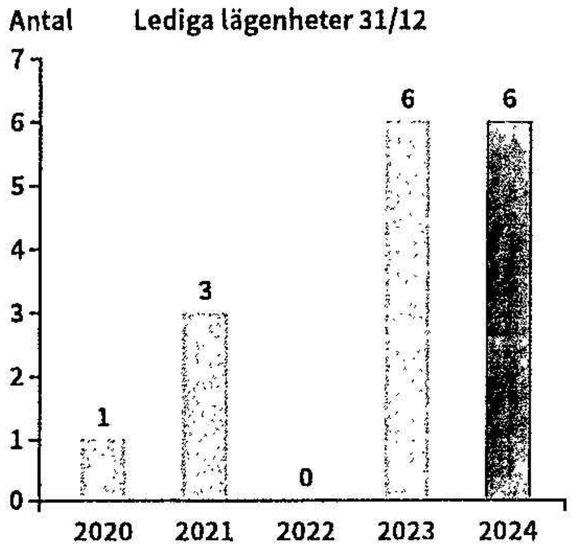
Även Skövde kommun har trygghetsboenden som hyrs ut via Skövdebostäders bostadskö. Dessa är Boken, Bagaren, Solgården och Billingsdal. Där är åldersgränsen 70 år, med förtur för de som fyllt 90 år.



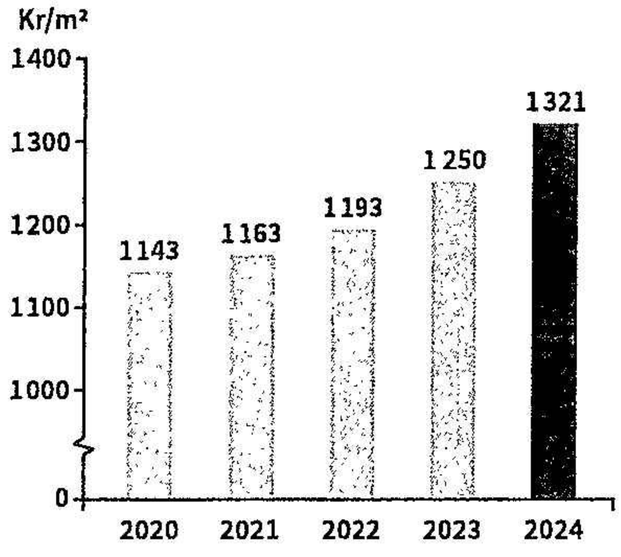
Omflyttningar



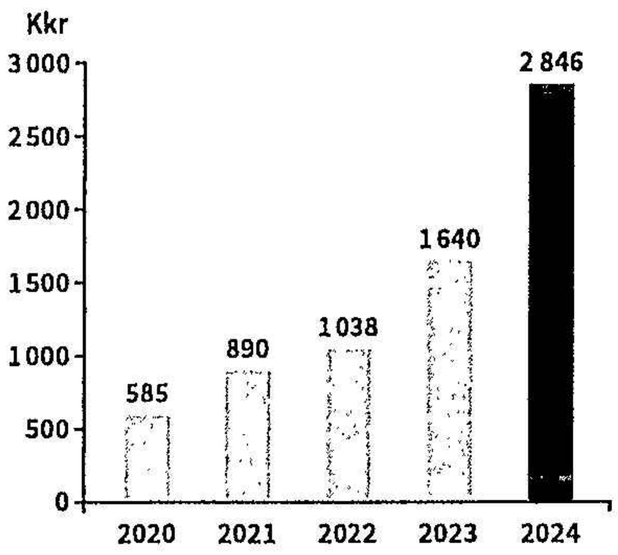
Uthyrningssituationen



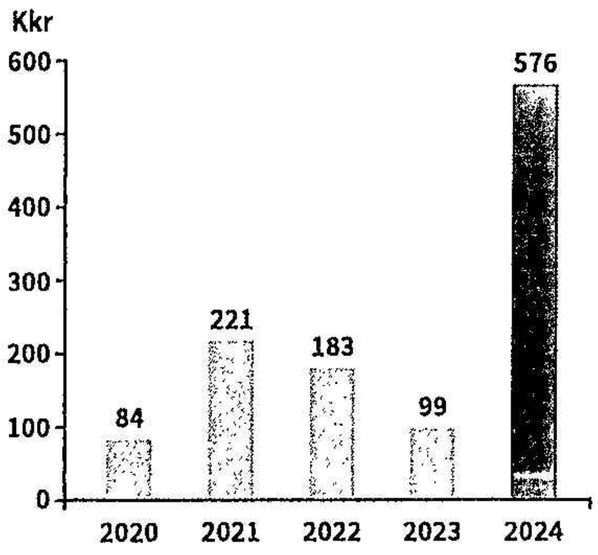
Genomsnittlig hyresnivå



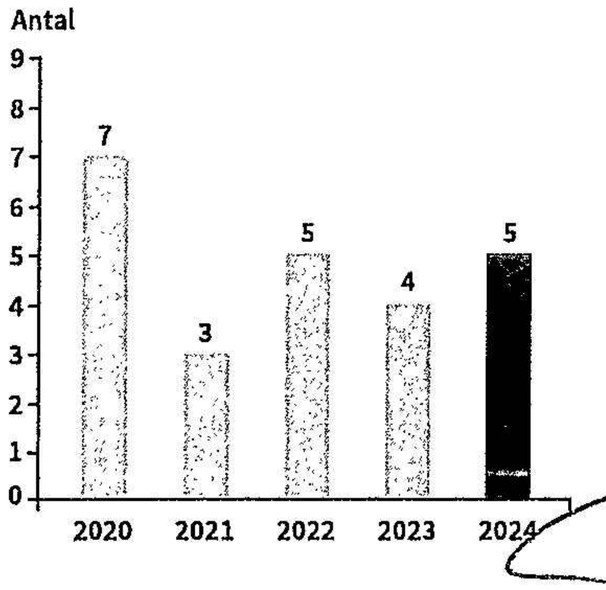
Hyresbortfall outhyrda objekt



Hyresförluster obetalda hyror



Avhysningar



Ekologisk hållbarhet

Skövdebostäder har länge varit engagerade i miljöfrågor och är sedan 2003 certifierade enligt ISO 14001. Denna certifiering innebär ett kontinuerligt arbete med förbättringar och fungerar som en **kvalitetssäkring** av miljöarbetet. Kraven på biologisk mångfald och ekosystemtjänster ökar ständigt, och idag talar man mer om klimat än miljö.

Skövdebostäders verksamhet påverkar klimatet på flera sätt, både genom den egna verksamheten och genom hyresgäster och entreprenörer. Därför är det viktigt att Skövdebostäders arbete med ekologisk hållbarhet omfattar både den egna energiförbrukningen och klimatpåverkan samt hyresgästernas möjligheter att **leva klimatsmart**.

FÄRDPLANER TILL HÅLLBARHETSSTRATEGIN

Under 2024 har Skövdebostäder arbetat med att ta fram färdplaner (handlingsplaner) som ska bidra till att uppnå de långsiktiga målen i bolagets hållbarhetsstrategi. Färdplanerna innehåller beskrivningar av bland annat delmål och aktiviteter inom hållbarhetsstrategins målområden. Målen för Minskad klimatpåverkan kommer att beslutas om i februari 2025 eftersom det under 2024 pågått flera parallella projekt kopplat till klimatmål inom bland annat Klimatinitiativet (Sveriges Allmännytta). Arbetet med de färdplaner som inte är klara kommer att fortsätta under 2025. Skövdebostäder bedriver det dagliga arbetet i en hållbar anda och har en rad olika aktiviteter och initiativ för en hållbar utveckling, vilka beskrivs i denna redovisning.

EGENKONTROLLPROGRAM

Under 2024 har Skövdebostäder bearbetat sitt egenkontrollprogram – miljö. Egenkontrollprogrammet innehåller information om miljörelaterade objekt som är relevanta för varje specifik fastighet. Medarbetare kan hitta detaljer om placering, hantering, uppföljning och ansvar för olika arbetsuppgifter. Exempel på objekt och områden som beskrivs inkluderar asbest, kemikaliehantering, avfallshantering, radon och oljeavskiljare.

KOMMUNIKATION OM HÅLLBARHETSARBETET

Under 2024 har Skövdebostäder haft en plan för att kommunicera sitt hållbarhetsarbete för att dels skapa kännedom om vad bolaget gör, dels arbeta för att påverka hyresgästerna att leva mer hållbart. Det har koncentrerats runt olika teman så som mobilitet, resursanvändning och klimatsmarta tips. Med sina 5 700 lägenheter har Skövdebostäder en stor räckvidd och kan med information och kommunikation uppmuntra många Skövdebor till ett mer hållbart levnadssätt.

FRÄMJA MOBILITET

Sedan tidigare arbetar Skövdebostäder med att främja cykling. Cykeln är ett bra val ur klimatsynpunkt samtidigt som det ger hyresgästerna motion och friskvård. Skövdebostäder gör allt från att bygga god cykelförvaring till att erbjuda cykelservicestationer där man själv kan laga och sköta om sin cykel. Tillsammans med Skövde kommun och Skövde energi uppmärksammade bolaget mobilitetsveckan i september. Skövdebostäder har också tipsat om vintercykling i sin hyresgästtidning – allt för att öka medvetenheten om alternativa transportsätt för hyresgästerna.

Bolaget deltar också fortsatt i forskningsprojektet kring ökad mobilitet tillsammans med bland andra RISE. I slutet av 2022 beviljades Skövdebostäder dispens från biluthyrningslagen och under 2024 har bolaget hyrt ut två av sina tjänstebilar som bilpoolsbilar och antalet användare har ökat under året. Forskningsprojektet pågår fram till och med 2025 och dispensen gäller 2026 ut.

ENERGIEFFEKTIVISERINGAR

Inom ramen för vår löpande drift och underhåll ingår att ständigt få ner vår energiförbrukning och styra mot driftoptimerade lösningar och förnybar energi. Under 2024 har belysningsarmaturer bytts ut i fem bostadsområden. Vi har också installerat energieffektivare fläktar i våra studentlägenheter på trängenområdet samt bytt ut en undercentral och genomfört ett kulvertbyte. Energieffektivisering handlar också om att skapa bättre förutsättningar för våra hyresgäster att kunna påverka sin förbrukning av energi via utökad individuell mätning av vatten och el. Under året har ytterligare 608 hyresgäster fått installerad individuell mätning för vatten i sin lägenhet. Vattenförbrukningen har gradvis minskat och så även under 2024. Vi har också fortsatt kompletterat byggnader med solceller.

KEMIKALIER

Under 2024 har arbetet med substitution fortsatt på ett framgångsrikt sätt, bland annat genom att ta bort fler produkter i samband med det påbörjade riskbedömningsarbetet, men även genom bolagsspecifik varukorg hos leverantör för städkemikalier. Det gör det enkelt att göra rätt, då det bara går att välja de kemikalier som vi har valt att vi ska ha inom bolaget och som finns med i vår kemikalielista med tillhörande riskbedömning. Riskbedömningar för samtliga kemikalier i vår kemikalielista beräknas vara klara i början av mars 2025, och därefter kommer ytterligare kemikalier som läggs in i vår lista att riskvärderas i samband med att de tillförs verksamheten och kemikalielistan.

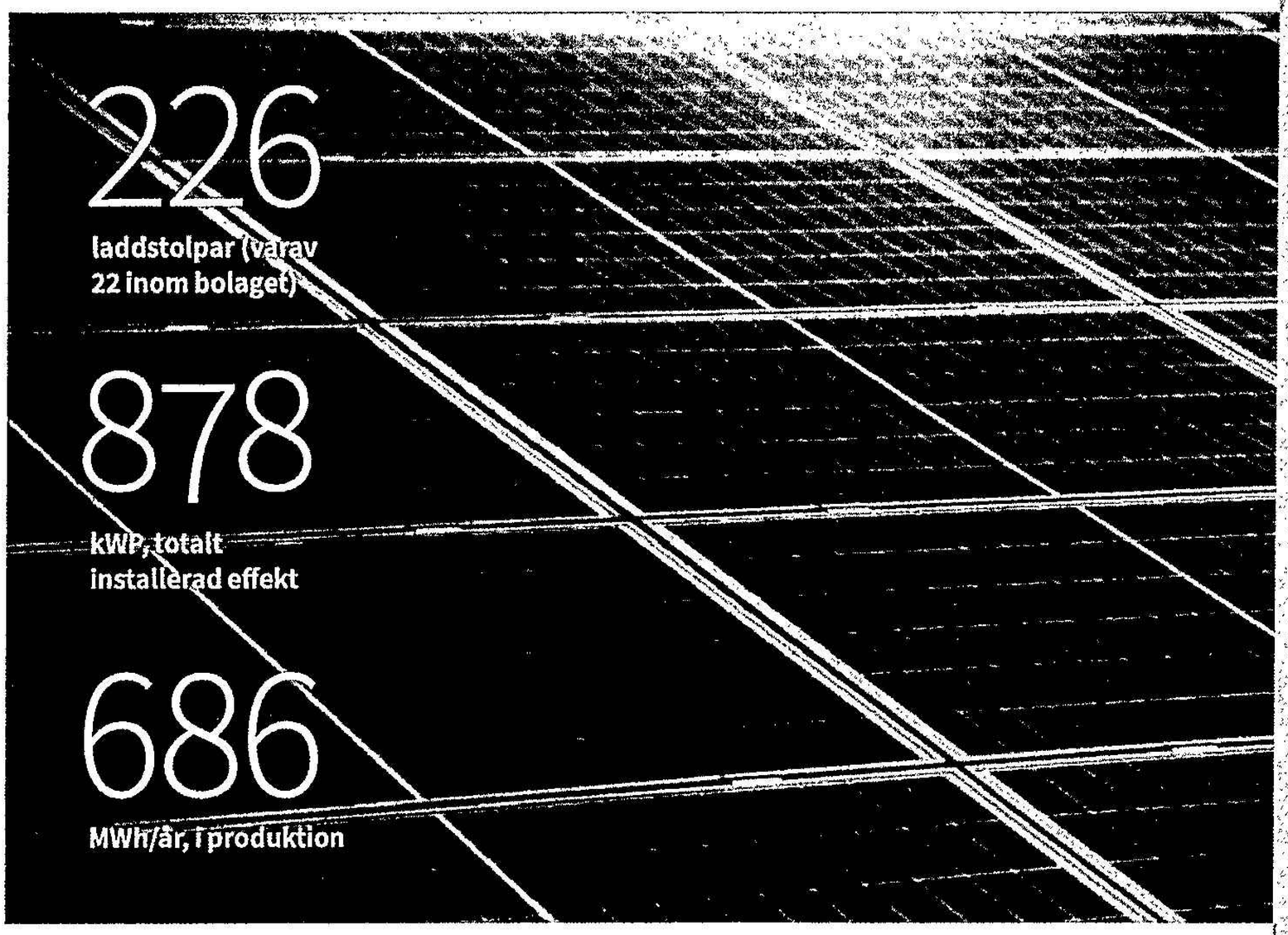
KOLDIOXIDUTSLÄPP – UPPVÄRMNING OCH TRANSPORTER

2024 har Skövdebostäder fortsatt köpa elen märkt med bra miljöval. Även fjärrvärmen som levereras via Skövde Energi är till delar av beståndet märkt med bra miljöval. Samtliga fordon i bolagets verksamhet drivs idag fossilfritt. Personbilar och servicefordon drivs antingen på el eller biogas. Arbetsmaskiner drivs i huvudsak på HVO-diesel.

ank=20250604-20250605047773

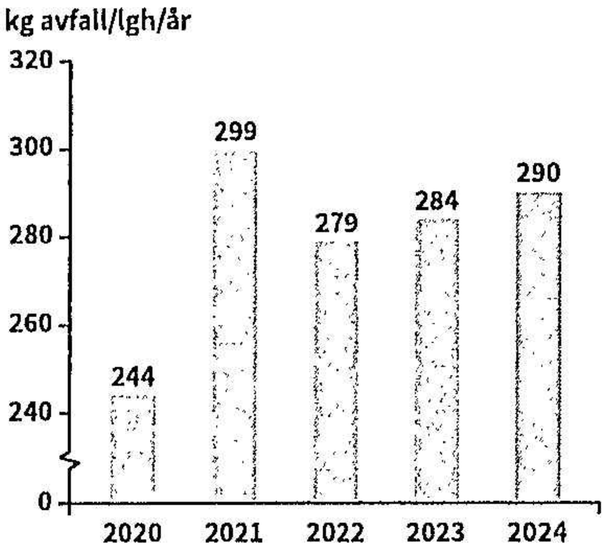
RESURSEFFEKTIVITET

Under 2024 har Skövdebostäder fortsatt arbetet med att bli ett mer resurseffektivt bostadsbolag. Det handlar bland annat om delningstjänster som bilpooler för att främja hållbar mobilitet och minska behovet av jungfruliga råvaror, vilket leder till minskad klimatpåverkan. Skövdebostäder har också anslutit sig till kommunens möbelbibliotek för att främja återbruk av möbler och interiörer. Inom upphandlingar har bolaget infört modeller för ökat återbruk, särskilt inom markarbeten, där återbrukade material prioriteras. Detta minskar både resursanvändningen och klimatpåverkan. Dessutom har man också ställt krav på användning av förnyelsebara drivmedel. Genom mervärdesmodeller och kravställningar i alla upphandlingar strävar bolaget efter att uppnå sina hållbarhetsmål och bidra till en hållbar utveckling.



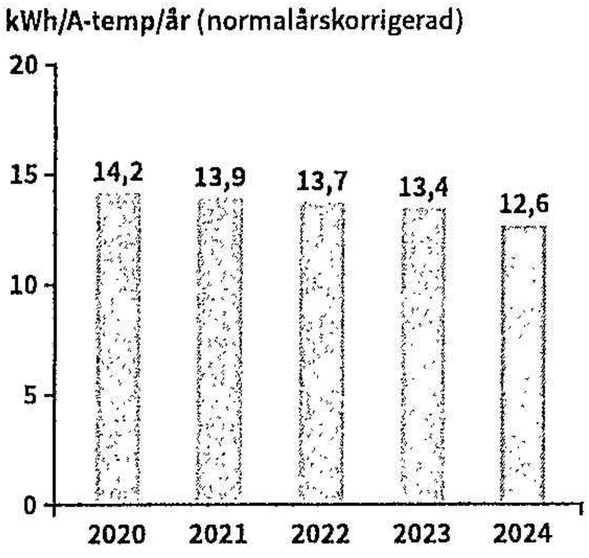
Avfall till förbränning

kg avfall/lgh/år



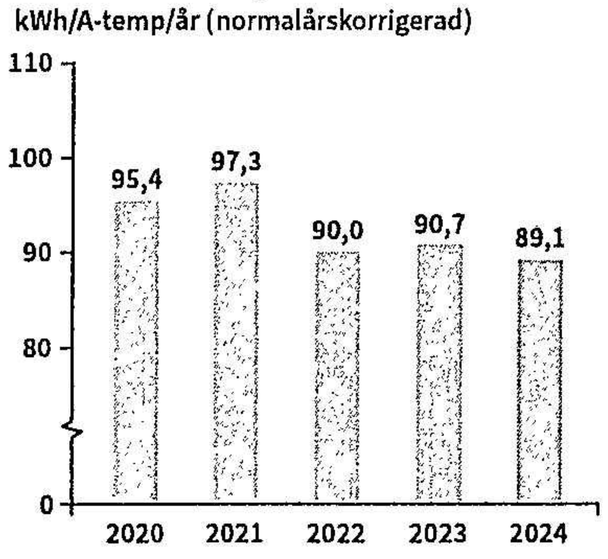
El

kWh/A-temp/år (normalårskorrigerad)



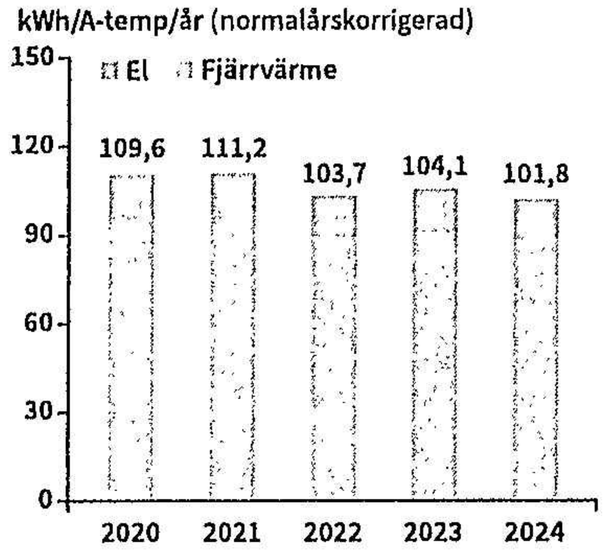
Fjärrvärme

kWh/A-temp/år (normalårskorrigerad)



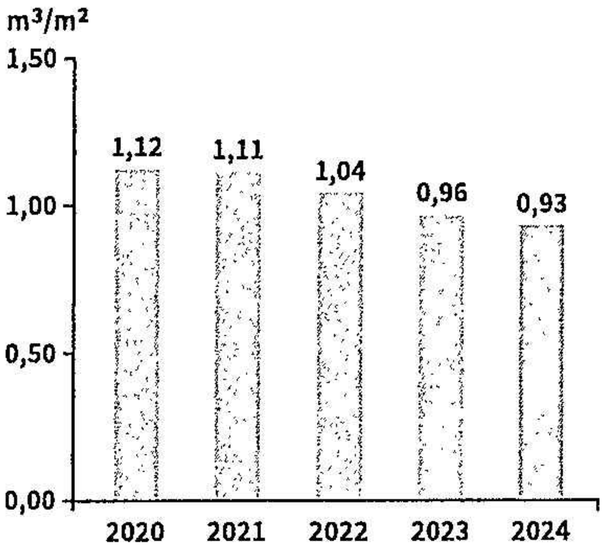
Energiprestanda

kWh/A-temp/år (normalårskorrigerad)



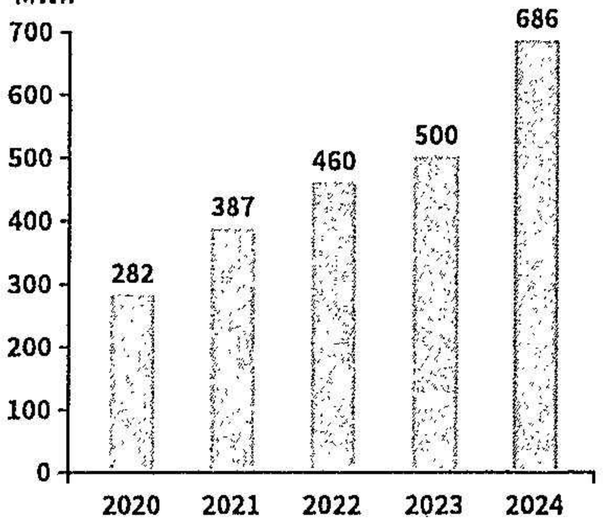
Vatten

m^3/m^2



Solcellsproduktion

MWh



Koldioxidutsläpp (ton CO_2)	2024	2023	2022	2021	2020
Fjärrvärme	2 818	3 024	2 904	2 822	2 487
Interna transporter *	20	22	25	23	82
Summa	**2 838**	**3 046**	**2 929**	**2 845**	**2 569**

Utfallet för koldioxidutsläpp baseras på faktisk förbrukning utan normalårskorrigeringar.

*Beräkningsdata från klimatinitiativet

Ekonomisk hållbarhet

Skövdebostäder påverkas som alla andra aktörer på den lokala marknaden av de kraftigt **ökade kostnaderna** för taxor samt ökade priser i allmänhet.

SOM ALLMÄNNYTTIGT BOSTADSBOLAG ska Skövdebostäder kombinera samhällsnytta med affärsmässiga principer, en ekvation som har sina utmaningar, men som bolaget med sin stabila grund och ekonomiska långsiktighet hanterar väl. Att hålla fokus på god lönsamhet över tid är en framgångsfaktor för att kunna fortsätta investera i såväl nyproduktion som renovering och underhåll.

Samtidigt måste bolaget fortsätta säkerställa och utveckla effektiviteten och hållbarhet i alla processer och främja trygghet i sina bostadsområden.

LIKVIDITET OCH KASSAFLÖDE

Skövdebostäders likviditet var vid årsskiftet mycket god och det finns en fortsatt stabil grund att stå på inför framtiden.

Kassaflödet från den löpande verksamheten för 2024 uppgick till cirka 195 (221) miljoner kronor och nettoinvesteringar i fastigheter uppgick till cirka 115 (314) miljoner kronor. Investeringar i nyproduktion har varit lägre under 2024 än föregående år. Den förväntade investeringsvolymen för 2025 inkluderar nyproduktion i Stöpen och projekt Vadden i centrala Skövde.

GRÖNA LÅN

Under året har inga nya ansökningar gjorts gällande Gröna lån. Sedan tidigare bidrar Skövdebostäder med Gröna lån gällande Aspö Eko-logi, Frostaliden, Mossagården och Kurorten, vilket nu bidrar till lägre räntor i kommunens låneportfölj.

BANKBYTE

Skövdebostäder samarbetar med Skövde kommun och är en del i koncernbanken. Under 2024 har en bankupphandling genomförts med resultatet att Skövdebostäder tillsammans med alla bolag i koncernen samt tillhörande förbund under hösten 2024 genomfört ett bankbyte. Bankbytet påverkar inte den löpande verksamheten i bolaget.

VÄRDEUTVECKLING OCH MARKNADSVÄRDE

Tidigare har Skövdebostäder uppdragit åt en extern part att årligen värdera fastigheterna. Nytt för i år är att värdering i samband med bokslutet har gjorts med hjälp av det digitala verktyget MSCI Property Intel. En extern part planeras anlitas vartannat år för att säkerställa och vid behov komplettera den interna värderingen. Aktuell värdering har genomförts med värdetidpunkt 31 december 2024. Värderingen av fastigheterna har gjorts utifrån kassaflödesmetod. Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgår enligt värderingen per den 31 december 2024 till 7 410 (7 004) miljoner kronor. I värderingen ingår samtliga fastigheter. Fastigheten Frösve 2:77 betraktas som projektfastighet och färdigställs under första halvåret 2026.

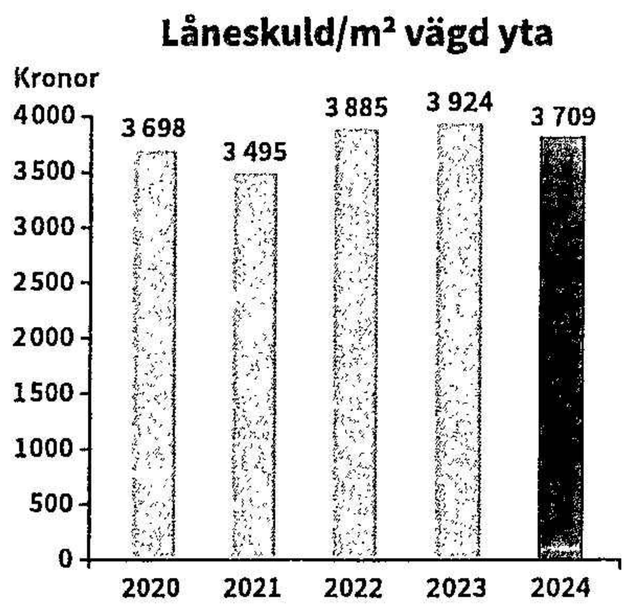
FÖRSÄKRINGAR

Under hösten 2023 genomförde bolaget en upphandling av företagets försäkringar som gäller från 2024. Resultatet av upphandlingen är att bolaget har ett tillfredsställande försäkringsskydd som inkluderar att bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Försäkringar är fördelade på flera olika försäkringsbolag.

REVISION

Arbetet med internkontrollplanen har vidareutvecklats under 2024 och utgör en del i det systematiska arbete med ständiga förbättringar som genomförs inom hela verksamheten. Samordning mellan revision och lekmannarevision har utökats under året, vilket bidrar till en förbättrad dialog och effektiv process.

Eget kapital (KKR)	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	**7 300**	**1 315 700**	**110 707**	**1 433 707**
Årets resultat			127 776	127 776
Avsättning till reservfond		95 000	-95 000	
Utdelning till aktieägare			-15 180	-15 180
Eget kapital 2023-12-31	**7 300**	**1 410 700**	**128 303**	**1 546 303**
Årets resultat			95 776	95 776
Avsättning till reservfond		112 000	-112 000	
Utdelning till aktieägare			-15 254	-15 254
Eget kapital 2024-12-31	**7 300**	**1 522 700**	**96 825**	**1 626 825**

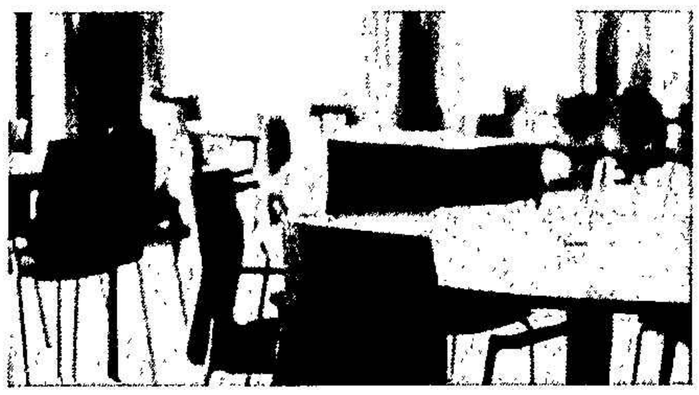


Mossagården – trygghetsboende för de över 65 år.

BILD: MIKAEL LJUNGSTRÖM

”Att kombinera affärsmässighet med samhällsnytta är en ekvation som har sina utmaningar. Det kräver att vi tänker ekonomisk hållbarhet i allt vi företar oss.”

KATARINA PRICK, VD



Portföljdata per den 31 dec	2024	2023	2022	2021	2020
Ränta (nominell), %	2,96	2,37	0,90	0,58	0,68
Räntebindningstid (år)	1,58	1,60	1,17	1,84	2,62
Räntebindning (<1år), %	50	49	56	46	28
Kapitalbindningstid (år)	1,19	1,39	1,68	1,90	2,00

Verktyg för hållbarhet

VERKTYG	GENOMFÖRANDE	UPPFÖLJNING
Certifierade ledningssystem	Miljöcertifierade enligt ISO 14001 sedan 2003. Kvalitetscertifierade enligt ISO 9001 sedan 2016. Arbetsmiljöcertifierade enligt ISO 45001 sedan 2016.	I mars 2024 genomfördes en ny externrevision för Skövdebostäders ledningssystem, utförd av ny anlitad revisionsfirma. 5 st avvikelser rapporterades.
Interna revisioner	Internrevision sker årligen utifrån våra ISO-certifieringar.	Under maj och oktober 2024 utfördes internarevisioner. Numera revideras alla delkraven i standarderna.
Avvikelse-rapportering	Alla medarbetare har möjlighet att rapportera in avvikelser i verksamheten via IA-systemet, både via datorn eller en app. Det gäller såväl kvalitets-, leverantörs-, miljö- som arbetsmiljöavvikelser.	Avvikelser på den övergripande nivån följs upp på ledningens genomgång. Sen följs arbetsmiljö avvikelserna även upp på arbetsplatsträffar (APT).
Avvikelse-rapportering – miljö	Miljöolyckor och händelser som påverkar miljö eller bolagets miljöledningssystem rapporteras i IA.	23 avvikelser rapporterades under 2024 i IA, varav en även rapporterades som ett ärende hos MÖS. Ingen av allvarligare grad.
Leverantörs-status	Vid annonserade upphandlingar kontrolleras att nya leverantörer uppfyller grundläggande ekonomiska krav (f-skatt, inga skatteskulder, kreditvärdighet m m). De ska även generellt ha ledningssystem ISO 9001 och ISO 14001 eller likvärdigt för att kunna leverera till oss. Tekniska krav och hållbarhetskrav anpassas beroende på upphandlingsområde.	Prioriterade avtalsområden får en avtalsunik uppföljningsplan. I planen specificeras vad som ska följas upp, när det ska ske, hur uppföljningen ska genomföras och vem som gör det. Leverantörer erhåller "leverantörs-status" (Grön, Gul och Röd) beroende på hur väl de utför uppdraget. Sämre leverantörsstatus resulterar i mer uppföljningsaktiviteter.
Tillbud- och olycksfalls-rapportering	När arbetsmiljöavvikelser rapporterats in ansvarar chefen för att utreda och åtgärda händelsen, enligt rutin. På byggarbetsplatserna följer Skövdebostäder entreprenörens instruktioner och kräver ID06.	Under 2024 rapporterades 24 tillbud, 26 olyckor och 2 färdolycksfall. 5 fall ledde till frånvaro – varav 3 olycksfall, 2 av allvarlig grad (vilket betyder skada inre organ, fraktur eller allvarlig blödning).
Medarbetar-undersökningar	Medarbetarundersökningar genomförs regelbundet med hjälp av ett digitalt verktyg. Undersökningarna ger ett värde på eNPS som är ett mått på medarbetarnas ambassadörskap.	Under 2024 genomfördes en mindre undersökning i april och en större undersökning i november. eNPS uppgick till 38 och svarsfrekvensen till 95 % vid senaste mätningen. Resultaten från undersökningarna följs upp såväl på bolagsnivå som inom respektive avdelning.
Individuella utvecklings-planer	Alla medarbetare har individuella utvecklingsplaner som sätts upp gemensamt av medarbetare och chef. Målen följs upp löpande under året.	2024 genomfördes utvecklingssamtal med samtliga medarbetare.
Synpunkter	Skövdebostäder är tillgängliga i flera digitala kanaler och får därigenom många synpunkter från såväl kunder och bostadssökanden som allmänhet. Kanalerna hanteras av bolagets kundtjänst. Handläggningstiden är i genomsnitt en dag.	Under 2024 har Skövdebostäder sett en fortsatt ökad användning av bolagets digitala kundforum.
Kundmätningar	Skövdebostäder mäter regelbundet kundnöjdheten och att ha Sveriges nöjdaste kunder är ett av bolagets mål. Från augusti 2024 för student och februari 2025 mäter Skövdebostäder istället nöjdheten löpande och kommer därmed kunna följa resultatet på ett bättre sätt framåt. Bolaget mäter också nöjdheten med kundservice.	Kundundersökningen genomfördes i början av 2024. Resultaten ökade inom Serviceindex, 87,9 % (87,5) och Produktindex 84,0 % (83,1). Däremot minskade bolaget på Profilindex till 86,0 % (88,0). Studentundersökningen gav ett gott resultat: NPS 55 och NKI 76 – lite under målet men ändå goda resultat. Processmätningarna visar att kunderna är mycket nöjda med den service de får. På frågan hur nöjd kunderna är totalt sett med samtal till kundtjänst ges snittbetyget 8,9 (8,7) på skala 1–10.



Felix Odenbom, drifttekniker på Skövdebostäder.
BILD: ANDRÉA NORDENSÄTER

"Ett företag som står stabilt när det blåser som mest ger förutsättningar för att kunna leverera i enlighet med den nya affärsplanen – det vill säga det som är bäst för kunderna, bäst för medarbetarna och bäst för Skövde." KATARINA PRICK, VD



Under 2024 ökade antalet användare som hyrde bolagets två bilpoolsbilar.
BILD: MIKAEL LJUNGSTRÖM

ank=20250604-2025060400478

Hållbarheten i siffror med kvalitetssäkrade indikatorer

Följande indikatorer är kvalitetssäkrade enligt Eurhonets riktlinjer för att garantera att vi utgår från samma definitioner som andra företag. Ett streck (-) innebär att uppgift saknas, medan ett nollvärde betyder just noll.

God arbetsmiljö

NYCKELTAL	2024	2023
Lika tillträde på arbetsmarknaden och arbetsvillkor		
Anställningsform		
– heltid	121	120
– deltid	4	6
– tillsvidare	122	121
– visstid	3	6
Ålder, Kvinnor, antal		
– 18–29 år	4	4
– 30–44 år	28	26
– 45–54 år	13	12
– 55–64 år	8	11
– 65 år–	0	0
Kvinnor totalt, antal	**53**	**53**
Ålder, Män, antal		
– 18–29 år	9	8
– 30–44 år	22	28
– 45–54 år	22	22
– 55–64 år	18	15
– 65 år–	1	1
Män totalt, antal	**72**	**74**
Fördelning av snittlöner, kr/mån		
– tjänstemän, män	45 717	47 150
– tjänstemän, kvinnor	47 992	41 190
– kollektivanställda, män	30 464	31 425
– kollektivanställda, kvinnor	32 711	29 059
Anställningsbarhet och karriärutveckling		
Utbildningsinsatser för personalen		
– kursavgifter, kr/anställd	18 604	18 128
Medarbetares hälsa och välbefinnande		
Frånvaro, total frånvaro, %	5	7
Andel av frånvaron som beror på olycksfall i arbetet, %	3	0
eNPS (employee Net Promotor Score)	38	53
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?	Ja	Ja

Socialt ansvarstagande

NYCKELTAL	2024	2023
Ansvarstagande för den lokala bostadsförsörjningen och anpassningar i boendemiljön		
Förändringar i fastighetsbeståndet, %	1,5	2,3
Nyproduktion av hyresrätter, antal	88	161
Fastighetsförvärv, antal lägenheter	0	0
Avyttringar, antal lägenheter	0	36
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade, %	5,6	5,6
Socialt ansvar som fastighetsägare avseende boendes behov och förväntningar		
Hyresnivå, kr/m²	1 321	1 250
Hyresutveckling, kr/m²	71	57
Hyresutveckling, %	5,7	4,8
Driftkostnad, kr/m²	570	549
Driftkostnadsutveckling, kr/m²	21	61
Driftkostnadsutveckling, %	3,8	12,5
Omflyttningar i fastighetsbeståndet, %	13,1	14,5
Avhysningar, antal		
– pga ekonomiska skäl	5	4
– pga störningar	0	0
Socialt ansvarstagande för integration och stadsdelsutveckling		
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö, %	-	85,3
Social upphandling	Nej	Nej
Arbetsvillkor		
Uppförandekod för entreprenörer	-	-
Revision/utvärdering av entreprenörer, definierar lagkrav eller avtal med facket	Ja	Ja
Köper vi rättvisemärkta produkter?	Inte enbart	Inte enbart

ank=20250604:20250604170

Ekonomiskt ansvar

NYCKELTAL	2024	2023
Ekonomiskt ansvar och förbättring av fastighetsbeståndet		
Årliga underhållskostnader		
– mkr	18 200	19 727
– kostnader per lägenhet, tkr/lgh	3,1	3,5
– % av total omsättning	3,6	4,2
Företagets investeringar i nyproduktion		
– Nyproduktion, Mkr	32 291	205 775
– Nyproduktion, % av total omstättning	6,4	44,2
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad, bostäder, %	99	100

Miljöansvar

Begränsning av fastighets-beståndets miljöpåverkan		
Använd energi som förbrukas av fastighets-bestånd, total, kWh/m² A-temp	101,8	104,1
– varav fjärrvärme	89,1	90,7
– varav el	12,6	13,4
Begränsning av miljöeffekterna vid företagets förvaltning		
Koldioxidutsläpp från bolagets fordon, ton CO_2/år	20	22
Begränsning av miljöpåverkan vid boendes förbrukning		
Vattenförbrukning i beståndet, total m³/m² A-temp	0,93	0,96
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor:		
– restavfall, kg/lgh	290	284
– glas, kg/lgh	15,69	14,89
– kartong, wellpapp, kg/lgh	23,01	19,47
– metall, kg/lgh	1,69	1,97
– plast, kg/lgh	13,51	12,69
– tidningar, kg/lgh	7,64	6,53
Andel hyresgäster som källsorterar	95%	95%
Kemikalier		
Antal kemikalier	138	146

Företagsledning och samspel med intressenter

NYCKELTAL	2024	2023
Ansvarsfullt beslutsfattande och fungerande ledningssystem		
Andel kvinnor och män i ledande positioner		
– Styrelse, Kvinnor, %	33	33
– Styrelse, Män, %	67	67
– Ledningsgruppen, Kvinnor, %	57	57
– Ledningsgruppen, Män, %	43	43
Relationer till intressenter och hänsyn till deras intressen		
Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende, %	-	92,0
Företaget utvärderas av extern revisor	Ja	Ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod	Ja	Ja
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part	Nej	Nej
Företaget arbetar med boinflytande	Ja	Ja
Företaget arbetar enligt en extern certifiering av ledningssystem	Ja	Ja
Företaget följer en upprättad inköps-policy innehållande hållbarhetskriterier	Ja	Ja
Korruption och mutor		
Företaget har en policy för att förhindra korruption och mutor	Nej	Nej
Företaget har en så kallad whistle blower-funktion	Ja	Ja
Riskhantering		
Företaget har ett riskhanterings-system som inkluderar hållbarhet (riskanalyser och åtgärder)	Ja	Ja
Mänskliga rättigheter		
Företaget har en transparent		
– hyrespolicy	Ja	Ja
– rekryteringsprocess	Ja	Ja

Vinstdisposition

FÖRSLAG TILL DISPOSITION

Styrelsen föreslår 2025 års årsstämma att av de disponibla vinstmedlen, kronor 96 824 294

kronor 229 950 (3,15 kr/aktie) utdelas till aktieägarna enligt 3 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag,

kronor 15 000 000 utdelas till aktieägarna enligt 5 § 1 p lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag,

kronor 81 594 344 balanseras i ny räkning.

Utdelningen utbetalas efter årsstämma 2025.

STYRELSENS YTTRANDE TILL FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Den föreslagna vinstutdelningen påverkar inte bolagets soliditet nämnvärt. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande.

Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Föreslagen vinstutdelning uppgår till 3,15 procent av aktiekapitalet, vilket är lika med det värdeöverföringstak som regleras i 3 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Räntesatsen ska utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan, vilken är 2,15 procent för 2024, med tillägg av en procentenhet. Därutöver ger bolaget en utdelning för bostadsförsörjningsåtgärder, som regleras i 5 § 1 p lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, med 15 000 000 kronor till ägaren.

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

RESULTAT

Resultatet av bolagets verksamhet under år 2024 samt dess ställning vid årets slut framgår av resultat- och balansräkningar jämte kassaflödesanalys, se nästa sida och framåt.

SKÖVDE

BERNT MÅRTENSSON, ORDF
2025-03-10

JERZY KUCIER, V ORDF
2025-03-10

KATARINA PRICK, VD
2025-03-10

MONICA GREEN
2025-03-07

LENNART BOGREN
2025-03-10

EMMA WIEZELL
2025-03-07

TORE LJUNGKVIST
2025-03-10

KAY HENNINGSSON
2025-03-10

ANN-KRISTIN ESSGREN
ARBETSTAGARREPRESENTANT
2025-03-10

TOMAS KOSIR
ARBETSTAGARREPRESENTANT
2025-03-10

Vår revisionsberättelse
beträffande denna årsredovisning har avgivits den: 11/3 25

ULF ULKNER
AUKTORISERAD REVISOR
ERNST & YOUNG AB

ank=20250605047813

Resultaträkning

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1 JANUARI – 31 DECEMBER (KKR)

Nettoomsättning	**Not**	**2024**	**2023**
Hyresintäkter	2	481 391	444 114
Övriga förvaltningsintäkter		21 862	22 911
Summa nettoomsättning		**503 253**	**467 025**
Fastighetskostnader			
Underhållskostnad		-18 200	-19 727
Driftskostnader	3	-202 236	-192 235
Fastighetsskatt		-8 956	-8 914
Avskrivningar	4	-122 237	-107 734
Summa fastighetskostnader		**-351 629**	**-328 610**
Bruttoresultat		**151 624**	**138 415**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-14 446	-19 166
Rörelseresultat	6, 7, 8	**137 178**	**119 249**
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		335	133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 677	-33 274
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-	42 433
Summa finansiella poster		**-42 342**	**9 292**
Resultat efter finansiella poster		**94 836**	**128 541**
Bokslutsdispositioner			
Återförd periodiseringsfond		27 558	23 567
Förändring överavskrivningar		-200	-394
Summa bokslutsdispositioner		**27 358**	**23 173**
Resultat före skatt		**122 194**	**151 714**
Skatt på årets resultat	10	-26 418	-23 938
ÅRETS VINST		**95 776**	**127 776**

ank=20250605:20250604782

Balansräkning/Tillgångar

PER DEN 31 DECEMBER (KKR)

Anläggningstillgångar	**Not**	**2024**	**2023**
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för datorprogram	11	568	411
Summa immateriella anläggningstillgångar		**568**	**411**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	12	3 137 917	2 965 934
Inventarier och förbättringsutgifter på annans fastighet	13	19 392	19 787
Pågående ny- och ombyggnader	14	51 819	224 847
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 209 128**	**3 210 568**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	15	467	530
Summa finansiella anläggningstillgångar		**467**	**530**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**3 210 163**	**3 211 509**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		489	2 374
Skattefordringar		15 166	13 857
Övriga fordringar	16	3 264	756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	6 250	3 972
Summa kortfristiga fordringar		**25 169**	**20 959**
Kassa och bank		-	-
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**25 169**	**20 959**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 235 332**	**3 232 468**

ank=20250604:20250604504783

Balansräkning/Eget kapital och skulder

PER DEN 31 DECEMBER (KKR)

Bundet eget kapital	**Not**	**2024**	**2023**
Aktiekapital, 73 000 aktier med kvotvärde 100 kr		7 300	7 300
Reservfond		1 522 700	1 410 700
Summa bundet eget kapital		**1 530 000**	**1 418 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 049	527
Årets vinst		95 776	127 776
Summa fritt eget kapital	**18**	**96 825**	**128 303**
SUMMA EGET KAPITAL		**1 626 825**	**1 546 303**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	19	45 267	72 825
Överavskrivningar inventarier		5 010	4 810
Summa obeskattade reserver		**50 277**	**77 635**
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	20	82 555	76 139
Övriga avsättningar	21	3 193	3 841
Summa avsättningar		**85 748**	**79 980**
Långfristiga skulder			
Skuld till Skövde kommun	22	1 374 704	1 431 489
Summa långfristiga skulder		**1 374 704**	**1 431 489**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 700	36 842
Skuld till koncernbolag		7 299	6 132
Övriga kortfristiga skulder		12 961	2 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	57 818	51 558
Summa kortfristiga skulder		**97 778**	**97 061**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 235 332**	**3 232 468**

0604-7025060504784
antal 2025

Kassaflödesanalys

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1 JANUARI – 31 DECEMBER (KKR)

Den löpande verksamheten	**2024**	**2023**
Rörelseresultat	137 178	161 682
Erhållen ränta	335	133
Erlagd ränta	-42 678	-33 274
Avskrivningar som belastat resultatet	122 363	107 787
Reavinst/reaförlust som belastat resultatet	-841	-42 928
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	1 963	4 520
Utbetald inkomstskatt	-32 189	-32 886
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	**186 131**	**165 034**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	7 977	79 426
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	718	-23 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**194 826**	**221 410**
Investeringsverksamheten		
Utbetalningar för förvärv av fastigheter	-114 491	-314 299
Utbetalningar för förvärv av inventarier m m	-6 245	-8 809
Utbetalningar för förvärv av immaterialla anläggningstillgångar	-346	-
Inbetalningar från försäljning av inventarier m m	841	270
Inbetalningar från försäljning av fastighet	-	84 184
Inbetalningar från övriga finansiella anläggningstillgångar	63	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-120 178**	**-238 654**
Finansieringsverksamheten		
Inbetalningar för upptagna långfristiga lån	-	34 324
Utbetalningar för amortering av långfristiga lån	-56 784	-
Utbetalningar för avsättning tjänstepension	-2 610	-1 900
Utdelning	-15 254	-15 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-74 648**	**17 244**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**0**	**0**
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för 2024 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Pågående arbeten

Utgifter för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekten påförs kostnader för internt nedlagd tid. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställts.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelats på komponent. Individuell bedömning av komponentens återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod. Bolaget har delat in byggnader i olika komponenter. Avskrivningen varierar därför beroende på vilken komponent som avses.

Komponent byggnad	Livslängd, år
Stomme	80
Tak	40
Fasad	40
Installationer	20
Inre ytskikt	15
Övrigt	50
Komponent markanläggning	**20**

Fastighetsvärdering

Årets värdering har utförts med hjälp av det digitala verktyget MSCI Property Intel. Värdetidpunkt 2024-12-31. En extern part anlitades föregående år och planeras anlitas vartannat år.

Finansiella instrument

Långfristiga fordringar

Värdepapper och finansiella fordringar som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt redovisas till anskaffningsvärdet.

Kundfordringar

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

Leverantörsskulder och övriga korta skulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till det belopp varmed de förväntas regleras.

Långfristiga skulder

Sedan september 2019 ingår bolaget i Skövde kommuns koncernkonto som används för såväl långfristig finansiering som för löpande transaktioner.

Inkomstskatter

Värderingen av samtliga skatteskulder och fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. *Årets skatt* är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. *Uppskjuten skatt* beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder, baserad på skattesatsen 20,6 procent.

Operationella leasingavtal

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen av fordon. Se vidare not 25.

Redovisning av intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas i den period de avser.

Övriga intäkter

Utförda förvaltningsuppdrag faktureras på löpande räkning i den takt arbetena utförs. Försäkringsersättningar tas upp till det beräknade värdet efter avdrag för kostnader, till exempel självrisk.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

Kortfristiga ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, företagshälsovård och tjänstepensionsavsättning. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Kassaflödesanalys

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

Noter till resultaträkningen (alla belopp i kkr)

Not 2

Hyresintäkter

	Bruttohyror		Hyresbortfall		Nettohyror	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Bostäder	414 601	380 927	-1 797	-605	412 804	380 322
Lokaler	10 713	10 176	-229	-232	10 484	9 944
Garage	8 144	7 737	-221	-268	7 923	7 469
P-platser	6 466	5 831	-573	-530	5 893	5 301
Studentbo.	49 797	46 341	-26	-5	49 771	46 336
SUMMA	**489 721**	**451 012**	**-2 846**	**-1 640**	**486 875**	**449 372**

Därutöver avseende bostäder	**2024**	**2023**
Tillvalsavgifter	47	92
Underhållsrabatter	-5 237	-4 865
Hyresrabatter	-294	-485
SUMMA HYRESINTÄKTER	**481 391**	**444 114**

Not 3

Driftskostnader	**2024**	**2023**
Fastighetsskötsel	54 728	55 016
Fastighetsanknuten administration	43 232	41 690
Reparationer	21 314	19 040
Taxebundna kostnader		
El	12 273	14 240
Vatten	13 174	10 932
Avfallshantering	12 578	9 921
TV	908	530
Uppvärmning	34 346	31 397
Övriga driftskostnader		
Riskkostnader	1 804	1 820
Fastighetsförsäkring	2 072	1 767
Fritidsverksamhet i egen regi	4 146	4 259
Boinflytande	232	186
Förhandlingsersättning	595	630
Markavgifter	834	807
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	**202 236**	**192 235**
Varav inköp från koncernbolag	41 416	37 227

Not 4

Avskrivningar	**2024**	**2023**
Byggnader	104 732	91 948
Markanläggningar	9 711	9 510
Inventarier	6 701	6 276
Utrangeringar	1 093	-
SUMMA AVSKRIVNINGAR	**122 237**	**107 734**

Not 5

Centrala administrations- och försäljningskostnader	**2024**	**2023**
Personalkostnader	9 960	12 345
Övriga kostnader	4 486	6 821
SUMMA CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	**14 446**	**19 166**

Not 6

Ersättning till revisorerna avseende	**2024**	**2023**
Revision	236	277
Lekmannarevisor	19	64
Andra uppdrag än revisionsuppdrag	5	111
SUMMA ERSÄTTNING	**260**	**452**

Not 7

Löner och andra ersättningar	**2024**	**2023**
Styrelse och VD		
Lön m m	1 886	1 951
Sociala avgifter	796	1 174
Pensionskostnader	487	1 477
SUMMA	**3 169**	**4 602**
Övrig personal		
Lön m m	55 443	54 676
Sociala avgifter	20 495	19 364
Pensionskostnader	6 542	9 018
SUMMA	**82 480**	**83 058**

Årets avsättning för tjänstepension till personalen exkl löneskatt (sociala avgifter) uppgår till 1 611 (2 095) kkr.

Vid årets slut hade bolaget 122 (121) anställda:		
Kvartersvärdar och miljövärdar	47	49
Trygghetsvärdar	6	5
Byggnadsarbetare, elektriker m fl	13	9
Administrativ personal	56	58
SUMMA	**122**	**121**

Medeltalet anställda beräknat efter 1700 årsarbetstimmar		
Antal kvinnor	44	47
Antal män	68	70
SUMMA	**112**	**117**

Antal kvinnor i styrelsen	3	3
Antal män i styrelsen	6	6
Antal kvinnor i chefsposition	6	7
Antal män i chefsposition	7	7

Bolaget har tecknat avtal om en pensionsförsäkring med fortlöpande premiebetalning för att trygga pensionsförmåner enligt KAP-KL och AKAP-KR som ska betalas ut till nuvarande eller kommande arbetstagare hos bolaget.

Not 8

Sjukfrånvaro	**2024**	**2023**
Total sjukfrånvaro	5%	7%
– korttidssjukfrånvaro	3%	3%
– långtidssjukfrånvaro	2%	3%
– sjukfrånvaro för män	3%	3%
– sjukfrånvaro för kvinnor	2%	3%
– anställda –29 år	4%	4%
– anställda 30–49 år	6%	7%
– anställda 50 år–	3%	6%

Not 9

Resultat från andelar i koncernföretag	**2024**	**2023**
Bokföringsmässig förlust	-	-2 059
Vinst vid försäljning av aktier	-	44 492
SUMMA FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	**0**	**42 433**

Not 10

Skatt på årets resultat	**2024**	**2023**
Aktuell skatt	20 002	10 785
Uppskjuten skatt	6 416	13 153
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**26 418**	**23 938**

ank=20250604:20250604787

Aktuell skatt	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	122 194	151 714
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	25 172	31 253
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	580	705
Skatteeffekt resultat från andelar koncernföretag	-	-8 736
Skattemässiga justeringar avseende avskrivningar	-6 416	-13 153
Skatteeffekt av återföring av periodiseringsfond och schablonränta	734	676
Skattereduktion för förnybar el	-18	-18
Korrigering av tidigare års skatt	-50	58
SUMMA AKTUELL SKATT	**20 002**	**10 785**

Not 11

Balanserade utgifter för datorprogram	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	2 500	2 500
Nyanskaffningar under året	346	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 846	2 500
Ingående avskrivningar	2 089	1 864
Årets avskrivningar	189	225
Utgående ackumulerade avskrivningar	2 278	2 089
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	**568**	**411**

Not 12

Byggnader	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	3 856 673	3 485 219
Nyanskaffningar under året	64 772	129 443
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnader	204 027	294 900
Försäljning och utrangeringar	-1 822	-52 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 123 650	3 856 673
Ingående avskrivningar	1 156 796	1 082 991
Årets avskrivningar	104 732	91 948
Försäljningar och utrangeringar	-729	-18 143
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 260 799	1 156 796
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	**2 862 851**	**2 699 877**

Mark	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	139 614	132 450
Nyanskaffningar under året	4 497	122
Omklassifiering från pågående ny- och ombyggnader	-	12 869
Försäljning och utrangeringar	-	-5 827
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	**144 111**	**139 614**

Markanläggningar	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	218 845	196 258
Nyanskaffningar under året	9 784	7 725
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnader	4 439	20 073
Försäljningar och utrangeringar	-	-5 211
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 068	218 845
Ingående avskrivningar	92 402	87 068
Årets avskrivningar	9 711	9 510
Försäljningar och utrangeringar	-	-4 176
Utgående ackumulerade avskrivningar	102 113	92 402
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	**130 955**	**126 443**
SUMMA BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR	**3 137 917**	**2 965 934**
Taxeringsvärden (se spec sid 42–43)	5 543 241	5 239 989

Not 13

Förbättringsutgifter på annans fastighet	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	757	757
Nyanskaffningar under året	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	757	757
Ingående avskrivningar	678	656
Årets avskrivningar	18	22
Utgående ackumulerade avskrivningar	696	678
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	**61**	**79**

Inventarier	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	55 929	59 422
Nyanskaffningar under året	6 245	8 808
Omklassifiering från pågående ny- och ombyggnader	-	66
Försäljningar och utrangeringar	-3 003	-12 367
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 171	55 929
Ingående avskrivningar	36 221	42 588
Försäljningar och utrangeringar	-3 002	-12 351
Årets avskrivningar	6 621	5 984
Utgående ackumulerade avskrivningar	39 840	36 221
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	**19 331**	**19 708**
SUMMA FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET OCH INVENTARIER	**19 392**	**19 787**

Not 14

Pågående ny- och ombyggnader	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	224 847	376 423
Nyanskaffningar under året	35 438	177 010
Omklassificering till byggnader	-208 466	-327 909
Kostnadsförda projekt	-	-677
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	**51 819**	**224 847**

Not 15

Andra långfristiga fordringar	2024	2023
Insatskapital Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
HBV, Återbäring	427	490
SUMMA ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	**467**	**530**

Not 16

Övriga fordringar	2024	2023
Övrigt	3 264	756
SUMMA ÖVRIGA FORDRINGAR	**3 264**	**756**

Not 17

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024	2023
Fastighetsförsäkring	60	-
Övriga	6 190	3 972
SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**6 250**	**3 972**

ank=20250604:20250604:4789

Not 18

Vinstdisposition	2024	2023
Balanserat resultat	1 049	527
Årets resultat	95 776	127 776
SUMMA	**96 825**	**128 303**
Utdelas till aktieägare, 3,15 (3,48) aktie, enligt 3 §*	230	254
Utdelas till aktieägare, enligt 5 § 1 p*	15 000	15 000
Avsättes till reservfonden	-	112 000
Överförs i ny räkning	81 594	1 049
SUMMA	**96 824**	**128 303**

*Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Not 19

Periodiseringsfond	2024	2023
Summa 2018 års taxering	-	27 558
Summa 2019 års taxering	17 039	17 039
Summa 2020 års taxering	28 228	28 228
SUMMA PERIODISERINGSFONDER	**45 267**	**72 825**

Not 20

Uppskjutna skatteskulder	2024	2023
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	*82 555*	*76 139*
SUMMA	**82 555**	**76 139**

Not 21

Övriga avsättningar	2024	2023
Avsättning till pensioner	1 183	1 231
Avsättning för tjänstepension till personalen	2 010	2 610
SUMMA ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR	**3 193**	**3 841**

Not 22

Skulder till Skövde kommun	2024	2023
Skulder som förfaller inom 1 år	-	-
Skulder som förfaller senare än 1 år, men senast 5 år efter balansdagen	-	-
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	1 374 704	1 431 489
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	**1 374 704**	**1 431 489**

Limit uppgår till 1 700 000 (1 700 000)

Not 23

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024	2023
Upplupna löner	237	292
Upplupna semesterersättningar m m	5 632	5 737
Upplupen skuld för sociala avgifter	3 646	3 582
Upplupna kostnadsräntor	331	-
Förskottsbetalda hyror	43 405	38 408
Övriga interimsskulder	4 567	3 539
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**57 818**	**51 558**

Not 24

Ställda säkerheter	2024	2023
Inteckningar i fastigheter och tomträtter	-	-
Eventualförpliktelser		
Garantifond Fastigo	1 187	1 087

Not 25

Operationella leasingavtal	2024	2023
Anskaffningsvärde	-	2 840
Beräknade restvärden	-	1 169
Bokförda leasingavgifter	236	762
Beräknade avgifter som förfaller till betalning		
– inom 1 år	-	191
– inom 2–5 år	-	0

Definitioner

AKTIEUTDELNING. För årsstämman föreslagen utdelning, vilket motsvarar högsta tillåtna belopp.

DIREKTAVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER. Driftnetto i förhållande till ingående marknadsvärde på fastigheter 1 januari plus utgående marknadsvärde på fastigheter den 31 december dividerat med 2.

DIREKTAVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL. Driftnetto i förhållande till totalt kapital.

DRIFTNETTO. Nettoomsättningen minus underhållskostnader minus driftskostnader minus fastighetsskatt.

HYRESFÖRLUSTER. Konstaterade avskrivna hyresfordringar.

JUSTERAD SOLIDITET. Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen justerad för övervärde.

KASSAFLÖDE TILL INVESTERINGAR. Kassaflöde före ändringar av rörelsekapital i förhållande till gjorda investeringar.

NETTOOMSÄTTNING. Summan av bruttohyror minus hyresbortfall till vakanta lägenheter plus övriga förvaltningsintäkter.

LIKVIDITET. Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

SOLIDITET. *Eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver* i förhållande till totalt kapital.

SUBSTANSVÄRDE. Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt.

TOTALAVKASTNING PÅ GEMOMSNITTLIGT MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER. Driftnetto plus/minus värdeförändring i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

VÄGD YTA. Bostadsyta + lokalyta + 1/3 garageyta.

Femårsöversikt

PER DEN 31 DECEMBER

Fastighetsbestånd	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Antal bostäder	5 788	5 700	5 573	5 505	5 373
– varav studentbostäder	1 010	1 010	1 008	1 008	876
Antal lokaler	56	52	52	52	55
Antal garage	1 338	1 327	1 300	1 293	1 292
Antal parkeringsplatser	2 865	2 814	2 770	2 695	2 712
Bostadssyta, m²	355 083	350 190	345 070	340 690	336 508
– varav studentbostadsyta, m²	31 024	31 054	30 931	30 931	26 749
Lokalyta, m²	9 183	8 351	8 351	8 351	8 920
Garageyta, m²	19 024	18 846	18 515	18 409	18 398
Vägd yta, m²	370 608	364 823	359 593	355 178	351 561

Genomsnittshyra för bostäder	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Varmhyra kr/m²	1 321	1 250	1 193	1 163	1 143

Ekonomi (kkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	503 253	467 025	438 580	423 482	413 199
Underhållskostnader	18 200	19 727	20 691	19 108	24 067
Driftskostnader inkl central administration	216 682	211 401	180 964	173 247	155 581
– varav reparationskostnader	21 314	19 040	17 374	16 833	14 999
Fastighetsskatt	8 956	8 914	8 251	8 095	7 915
Avskrivningar	122 237	107 734	99 192	93 792	88 328
Finansiella intäkter	335	42 566	7	-	4
Finansiella kostnader	42 677	33 274	12 023	7 924	9 000
Resultat efter finansiella poster	94 836	128 541	117 466	121 316	128 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten	194 826	221 410	146 652	258 424	259 156
Skulder till långivare	1 374 704	1 431 489	1 397 165	1 240 946	1 256 143
Låneskuld kr/m² vägd yta	3 709	3 924	3 885	3 495	3 698
Balansomslutning	3 235 332	3 232 468	3 124 918	2 860 051	2 778 430
Hyresbortfall, outhyrt	2 846	1 640	1 038	890	585
Hyresförluster	576	99	183	221	84
Aktiekapital	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300
Aktieutdelning	15 230	15 254	15 180	15 085	15 068
Likviditet, %	25,7	21,6	67,5	9,4	72,0
Soliditet, %	51,5	49,7	48,4	50,2	48,0
Justerad soliditet, %	76,2	74,6	75,1	77,0	75,8

Övrigt	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Antal nyproducerade lägenheter	88	161	68	132	76
Antal stamrenoverade lägenheter	-	-	-	-	-
Antal hushåll med HLU-rabatt	2 767	2 772	2 705	2 643	2 612
HLU-rabatt i genomsnitt per hushåll med rabatt, kr	1 872	1 825	1 656	1 670	1 643

ank=20250604-20250604T04:20250604T04789

Fastighetsförteckning 2024-12-31

FÖRKLARINGAR
1) Studentbostäder
2) Projektfastigheter
3) Trygghetsbostäder

Distrikt / Fastighet	Antal 1 rk 1 rkv	2 rk 2 rkv	3 rk	4 rk	5 rk 6 rk	Bostäder Antal	Yta	Medelyta
ÖSTRA DISTRIKTET								
Getingen 1	49	179	78	12		318	18 240,6	57,4
Vårlöken 1	64	50	25	15	10	164	9 230,0	56,3
Alfhem 1	4	6	1			11	748,0	68,0
Alfhem 2	5	14	10	15	3	47	3 803,0	80,9
Regementet 1		43	25	27	3	98	7 561,0	77,2
Regementet 1 (hus 81) 1)	30					30	993,2	33,1
Bataljonen 1 (tomträtt) 1)	210		20			230	6 815,4	29,6
Plutonen 3 (tomträtt) 1)	185	8	9			202	4 858,7	24,1
Trossen 1	20	38	45	12	2	117	8 952,0	76,5
Fältskären 1 1)	27	6	6			39	1 404,5	36,0
Kurorten 1 1)	235	9	3			247	8 272,0	33,5
Kurorten 3 1)	101	12				113	3 914,0	34,6
Kurorten 4 1)	114	18				132	4 182,0	31,7
Ekedal 5	72	63	12	3		150	7 071,0	47,1
Bostället 23	33	32	3	3		71	3 574,0	50,3
Källtorp 1			32	16	10	58	6 420,0	110,7
Hästhoven 2		12	48	22	2	84	6 422,0	76,5
Timmersdala 1:16		2	11			13	923,0	71,0
Jordfräsen 1	8	26	28	6		68	4 380,0	64,4
Frösve 2:77 2)								
SUMMA ÖSTRA DISTRIKTET	1057	516	356	131	30	2192	107 764,6	49,2
CENTRALA DISTRIKTET								
Trappen 1	16	36	6			58	2 912,0	50,2
Kalkstenen 1	18	54	21	3	6	102	5 948,0	58,3
Sandstenen 1	15	36	9			60	3 337,0	55,6
Skiffern 1	20	21	12	6	6	65	4 094,5	63,0
Gnejsen 1	9	42	6			57	3 132,5	55,0
Graniten 1		6	34	14		54	3 893,0	72,1
Kolmen 1	2	18				20	1 099,0	55,0
Orstenen 1		4	22	12		38	2 758,5	72,6
Sandstenen 2	22	42	24	3	3	94	5 532,0	58,9
Folkparken 1		51	18	10		79	5 517,5	69,8
Vadden 2		15	33	18		66	5 216,0	79,0
Fältspaten 1 3)	12	41	25			78	4 764,0	61,1
Käpplundagärdet 4		46	86	49	17	198	15 590,0	78,7
Hagtornet 12		19	21	6		46	3 804,0	82,7
Skoltuna 13	10	6	24	6		46	3 269,8	71,1
Per Andersgården 1, Havren 26		1	44	34	1	80	6 703,0	83,8
Städet 14 3)	18	52	20			90	5 051,0	56,1
Snickaren 2	4	10	11			25	1 633,0	65,3
Saturnus 3		4	6	4		14	1 284,0	91,7
Saturnus 4	4	3	2			12	1 110,0	92,5
Saturnus 8		20	23	8	3	63	5 714,0	90,7
Jupiter 2 och 9	3	27	24	5	12	64	5 120,0	80,0
Skade 3		17	15		5	32	2 183,7	68,2
Skade 1		7	20	4		31	2 633,5	85,0
Tyr 6	3	6	4	3	2	18	1 500,0	73,3
Tyr 3		17				17	1 268,0	74,6
Skolan 2 3)	13	62	38	13	1	127	8 320,5	65,5
Skolan 2 1)	14	3				17	584,5	34,4
SUMMA CENTRALA DISTRIKTET	183	666	548	198	56	1 651	113 973,0	69,0
NORRA DISTRIKTET								
Grubbagården 1	38	64	54	3	9	168	10 241,0	61,0
Grubbagården 2	36	64	100	46	6	252	16 787,0	66,6
Havstena 1–10	52	115	202	23	15	407	29 360,6	72,1
Aspö 1		58	83	51	11	203	14 738,0	72,6
Aspö 1 3)		23	7			30	1 855,0	61,8
Frostaliden 5		75	75	24	15	189	13 713,0	72,6
Skalbaggen 28	32	112	144	32		320	22 032,0	68,9
Skogsmyran 1	12	30	45	9		96	6 565,5	68,4
Guldbaggen 12	24	60	90	18		192	13 131,0	68,4
Skogsmyran 6	18	55	15			88	4 923,0	55,9
SUMMA NORRA DISTRIKTET	212	656	815	206	56	1945	133 846,1	68,6
SUMMA SKÖVDEBOSTÄDER	1452	1 840	1 719	535	142	5 788	355 083,5	61,3

Övriga uthyrningsenheter						Nybyggnadsår m m			Taxeringsvärde (TKR)		
Lokaler Antal	Yta	Garage Antal	Yta	P-plats Antal	Vägd yta	Nyb. år	Omb. år	Värde- år	Mark	Byggn.	Totalt
15	1 408,5	64	1 039,0	178	19 995,4	1950	1991	1970	70 699	167 008	237 707
		39	616,0	63	9 435,3	1961		1970	34 739	82 712	117 451
1	170,0			34	918,0	1929	1988, 1990	1970, 1988	3 818	7 749	11 567
1	157,0				3 960,0	1988		1988	18 244	38 817	57 061
5	120,0	59	831,0	62	7 958,0	1988, 1990		1990	41 565	96 652	138 217
					993,2						
				24	6 815,4	1997	2012	1997	32 000	105 000	137 000
				38	4 858,7	1996	2011	1996	22 600	86 312	108 912
2	115,0	88	1 144,0	35	9 448,3	1992		1992	43 943	102 027	145 970
1	282,0			12	1 686,5	1929		1988	6 639	17 952	24 591
				40	8 272,0	2002		2002	38 000	127 000	165 000
				21	3 914,0	2006		2006	18 400	66 000	84 400
					4 182,0	2021		2021	33 000	93 000	126 000
				74	7 071,0	2018		2018	39 000	129 000	168 000
				43	3 574,0	2023			18 000	76 000	94 000
				4	6 420,0	1999, 2000		1999, 2000	39 727	72 544	112 271
				93	6 422,0	2011		2011	24 000	102 000	126 000
					923,0	2020		2020	1 257	11 000	12 257
		8	117,1	75	4 419,0	2022			11 112	63 211	74 323
25	2 252,5	253	3 747,0	796	110 265,8				496 743	1 148 984	1 645 727
		14	255,0	12	2 997,0	1954		1954	11 106	17 841	28 947
2	425,0	12	237,0	52	6 452,0	1955		1955	22 994	51 590	74 584
		11	192,0	27	3 401,0	1956		1956	12 631	29 189	41 820
3	567,0	31	460,5	41	4 815,0	1956		1956	16 327	32 670	48 997
		25	491,5	27	3 296,3	1957		1957	12 190	27 434	39 624
					3 893,0	1957		1957	14 400	31 000	45 400
		9	180,0	42	1 159,0	1958		1958	4 335	9 757	14 092
		17	238,0		2 837,8	1958		1958	10 486	22 848	33 334
2	155,5	38	614,5	68	5 892,3	1958		1958	21 583	47 962	69 545
		8	132,0	54	5 561,5	1996		1996	20 738	63 178	83 916
		15	195,0	55	5 281,0	2007		2007	19 634	74 372	94 006
		26	338,0	45	4 876,7	2014		2014	25 208	81 553	106 761
1	588,0	53	583,0	172	16 372,3	2012, 2013		2013	61 418	267 000	328 418
		14	196,0	29	3 869,3	1989		1989	18 305	41 307	59 612
		28	339,0	10	3 382,8	1983		1983	16 009	35 554	51 563
2	167,0	24	312,0	63	6 974,0	1967	2012	1967	31 746	64 932	96 678
		30	375,0	10	5 176,0	2023		2023	23 499	103 000	126 499
3	250,3				1 883,3	1953	1986	1980	8 284	16 965	25 249
2	257,0				1 541,0	1886	1988	1988	6 120	14 533	20 653
4	219,0			6	1 329,0	1902	1987	1987	5 541	11 517	17 058
2	1 023,0	71	852,0		7 021,0	1989		1989	28 596	66 000	94 596
3	703,5	2	30,5	39	5 833,8	1878, 1983		1970, 1983	25 145	51 545	76 690
2	293,0	26	262,0		2 564,0	1983		1984	10 904	25 460	36 364
		23	267,0		2 722,5	1864, 2004	2004	2004	13 021	43 725	56 746
1	458,0				1 958,0	1929		1930	7 420	19 950	27 370
1	122,5			9	1 390,5	2015		2015	6 734	27 631	34 365
		61	714,0		8 558,5	2003		2002, 2003	42 928	147 443	190 371
					584,5						
28	5 228,8	538	7 264,0	761	121 623,1				497 302	1 425 956	1 923 258
		59	947,0	106	10 556,7	1964		1964	39 600	86 978	126 578
1	78,0	67	1 017,0	143	17 204,0	1963, 2019		1963, 2019	64 113	168 510	232 623
		154	2 228,0	264	30 103,3	1968	2012	1968	111 692	235 400	347 092
2	1 624,0	10	165,0	165	16 417,0	2016, 2017		2017	56 718	294 029	350 747
				52	1 855,0						
		48	696,0	164	13 945,0	2019		2019	51 836	231 297	283 133
		129	1 866,0	186	22 654,0	1970, 1971		1970, 1971, 2003	39 945	140 048	179 993
		26	378,0	55	6 691,5	1971		1971	11 776	41 410	53 186
		39	546,0	131	13 313,0	1972		1972	23 324	82 580	105 904
		10	170,0	42	4 979,7						
8	1 702,0	542	8 013,0	1 308	137 719,2				399 004	1 280 252	1 679 256
56	9 183,3	1 338	19 024,1	2 865	370 608,1				1 393 049	4 150 192	5 543 241

PRODUKTION: MOROT.SE

amk=20250604T09

SKÖVDEBOSTÄDER

En del av Skövde kommun

ORGANISATIONSNUMMER: 556042-3039 | **POSTADRESS:** Box 303, 541 27 Skövde | **BESÖKSADRESS:** Drottninggatan 2A
TELEFON: 0500-47 74 00 | **E-POST:** info@skovdebostader.se | **HEMSIDA:** www.skovdebostader.se

ank=20250604:2025

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Skövdebostäder, org.nr 556042-3039

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Skövdebostäder för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 med undantag för hållbarhetsavsnitten på sidorna 8-25 och 28-31 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Skövdebostäders finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsavsnitten på sidorna 8-25 och 28-31. 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 Aktiebolaget Skövdebostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2-7 och 42-43. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den 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 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet 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.
- 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.

20250424:20250604504794

Building a better working world

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de under liggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Skövdebostäder för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 Aktiebolaget Skövdebostäder 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.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsavsnitten på sidorna 8-25 och 28-31.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållarbarhetsrapporten som är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före 1 juli 2024. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsavsnitten 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.

En hållbarhersredovisning har upprättats.

Skövde den 11 mars 2025

Ernst & Young AB

Ulf Ulkner
Auktoriserad revisor