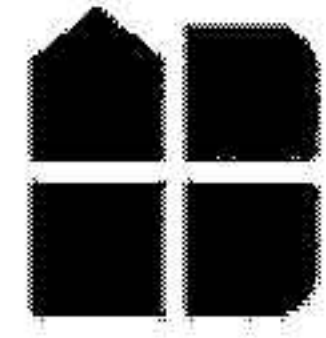




Bostäder
i Borås

2025-03-05

FASTSTÄLLELSEINTYG

2025052816533

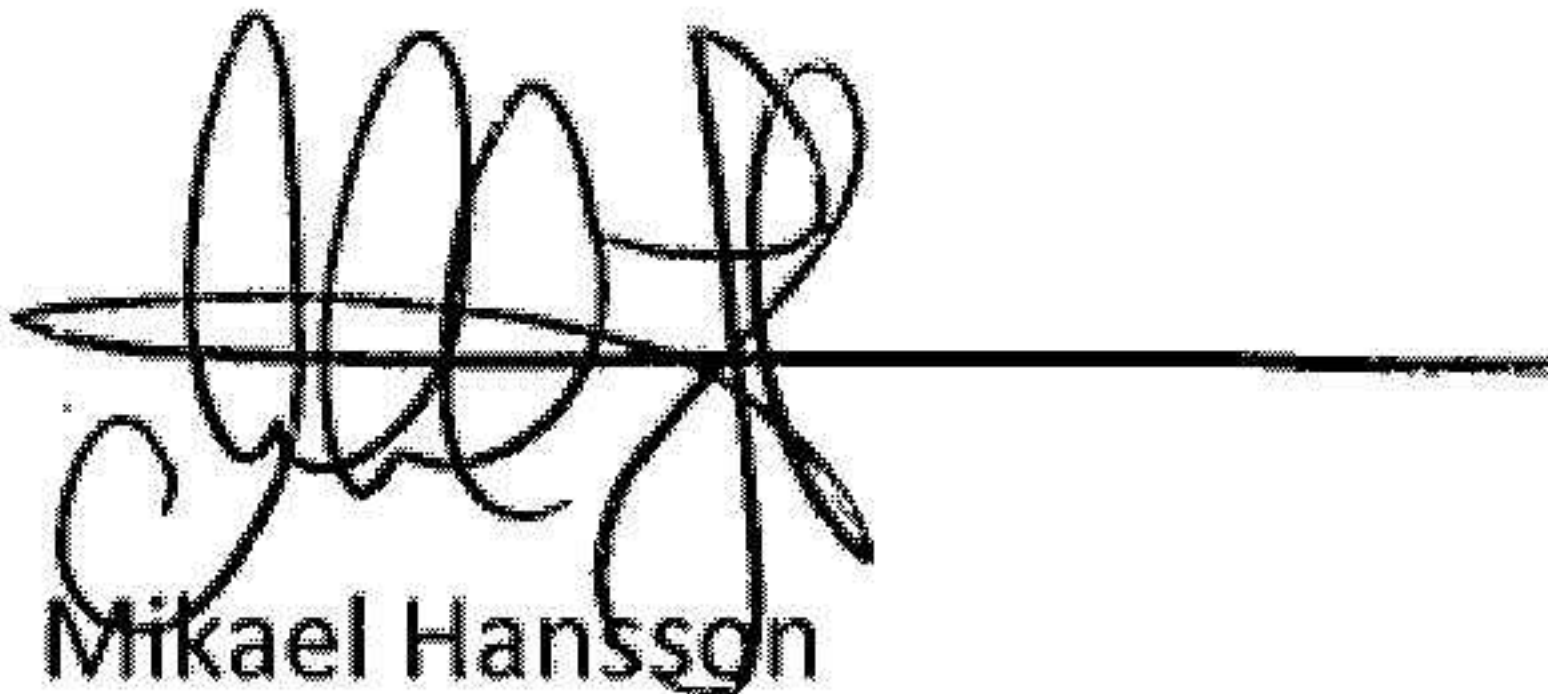
Fastställelseintyg årsredovisning 2024

Undertecknad VD i AB Bostäder i Borås intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 26:e mars 2025.

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

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

Borås den 2025-03-26



Mikael Hansson

VD

Telefon 033 - 44 20 02

Besöksadress

Västerbrogatan 8
503 30 Borås

Telefon

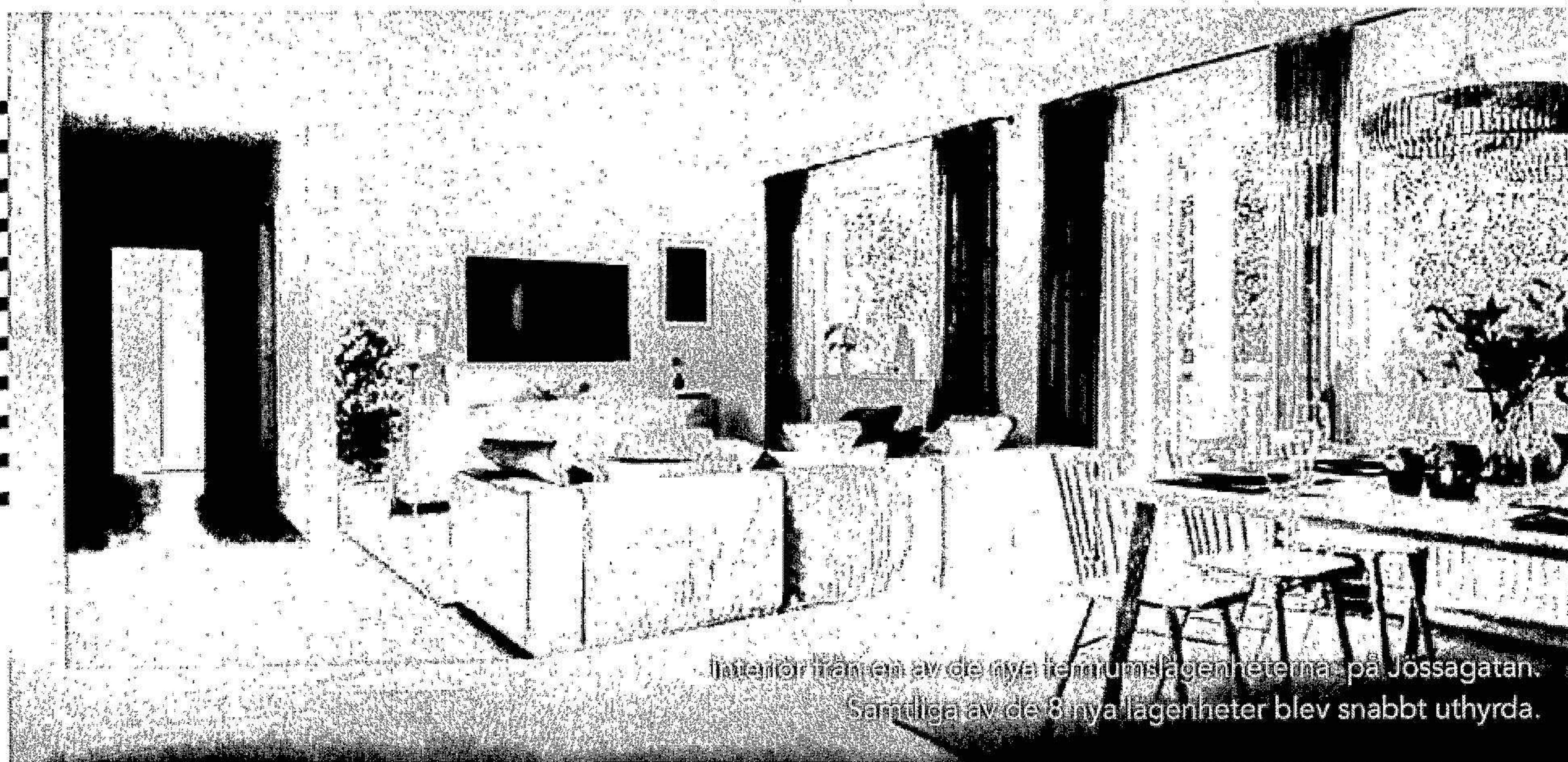
033-44 20 00

E-post

info@bostader.boras.se

Webbplats

www.bostader.boras.se



Interiör från en av de nya bostadslägenheterna på Jössagatan. Samtliga av de 8 nya lägenheter blev snabbt uthyrda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 förändrades marknadsläget i Borås drastiskt när det gäller tillväxt och bostadsförsörjning. Från en situation med bostadsbrist upplever vi nu ett betydande bostadsöverskott. Många nybyggda lägenheter står färdiga och söker hyresgäster, vilket skapar nya utmaningar för oss som bostadsföretag.

Under 2024 satte vi extra fokus på att minimera vakanser som en reaktion på det ökade utbudet av bostäder i Borås. Vi har infört flera nya strategier för att attrahera hyresgäster och fylla våra lediga lägenheter. Dessa insatser inkluderar en ny typ av marknadskommunikation som syftar till att bättre nå och engagera potentiella hyresgäster samt introduktionen av poängfria lägenheter för att göra våra bostäder mer tillgängliga för fler människor. För att ytterligare främja intresset arrangerade vi även visningshelger där intresserade kunde komma och uppleva våra lägenheter på plats. Detta har gett oss möjlighet att visa upp våra bostäder på ett mer personligt och direkt sätt.

Med det utmanande marknadsläget och den ökade risken för vakanser har vi under 2024 utvecklat ett strategiskt inriktningsdokument som tydligt beskriver våra fokusområden för de kommande 1–3 åren. Detta dokument fungerar som en vägledande plan för att säkerställa att vi möter våra mål på ett effektivt sätt.

UNDER 2024 HAR VI GENOMFÖRT omfattande renoveringar och byggprojekt för att förbättra boendemiljön och möta våra hyresgästers behov. På Hällegatan har vi stamrenoverat 98 lägenheter, där vi bland annat installerat nya avloppsstammar i kök. I samband med detta gav vi alla hyresgäster möjlighet att uppgradera sina kök med ny planlösning, ytskikt och vitvaror. Detta projekt blev mycket uppskattat och resulterade i 82 procent kundnöjdhet vid NKI-mätningen (nöjd kund-index).

DET NYA SJÖBOHUSET HAR FÄRDIGSTÄLLTS och invigts.

Ombyggnationen av Sjöbohuset är ett direkt resultat av önskemål från de boende i området om vilka tjänster som ska finnas tillgängliga. Genom det initiativ som kallas Kraftsamling Sjöbo har vi och Borås Stad tillsammans med invånarna i Sjöbo utvecklat området för att skapa en levande och hållbar miljö. Målet med projektet är bland annat att öka tryggheten, tilliten, delaktigheten och inflytandet på Sjöbo.

Vi har genomfört en större ombyggnation där tidigare lokaler på Jössagatan har omvandlats till 8 nya lägenheter. Projektet blir inflyttningsklart den 1 februari 2025. Utifrån rådande marknadsläge och problem med trångboddhet satsade vi på extra stora lägenheter, vilket visat sig uppskattat. Samtliga lägenheter blev snabbt uthyrda.

PÅ GRUND AV MARKNADSLÄGET i Borås 2024 så valde vi att skjuta på en del av de beslutade nybyggnadsprojekten. Projektens totala värde som vi väljer att skjuta på framtiden uppskattas till 87 miljoner kronor. 67 miljoner kronor av de totalt 87 planeras att starta under 2025.

Vi har fortsatt att utveckla vårt arbete med feriejobbare i samarbete med staden, och resultaten har varit mycket positiva. Under sommaren gav vi 202 ungdomar en unik möjlighet att få en inblick i arbetslivet och samla värdefull erfarenhet. Detta är en markant ökning från de 25 feriearbetare vi hade för två år sedan, vilket visar på vår starka vilja och engagemang för att stödja ungdomar i deras tidiga karriärutveckling.

Med våra semestervikarier och feriearbetare erbjuder vi nästan 250 personer meningsfull sysselsättning under sommarmånaderna. Vi är stolta över att kunna bidra till ungdomars personliga och professionella utveckling, samtidigt som vi förstärker vår egen arbetsstyrka och skapar ett mer dynamiskt och inkluderande arbetsklimat.

2025052816584

© ID:ebfd2080-f80e-11ef-8aa0-790626141b96 Status: Signerat av alla

Få en lägenhet utan att stå i kö!

Just nu har vi poängfria lägenheter
på Kasernen. Du behöver inte stå i kö,
utan kan skriva kontrakt direkt.

Vi erbjuder poängfria lägenheter bland annat på Kasernen.
Inga kö-poäng krävs för att få ett kontrakt, och man blir heller
inte av med sina kö-poäng om man redan står i vår bostadskö.

Rapport över förändringar i eget kapital

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

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad	Årets resultat	
Ingående balans per 2024-01-01	11 000	105 862	640 709	48 442	806 013
Disposition av föregående års resultat			48 442	-48 442	0
Årets resultat				5 405	5 405
Utgående balans per 2024-12-31	11 000	105 862	689 151	5 405	811 418

Resultatdisposition

Förslag till disposition beträffande vinst (kronor)
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel
Balanserat resultat
Årets resultat

689 151 149
5 404 501
694 555 650

Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras

694 555 650
694 555 650



Resultaträkning

	Not	2024	2023
Intäkter			
Hysesintäkter	2	605 202	582 620
Övriga förvaltningsintäkter	3	19 211	19 612
Summa intäkter		624 413	602 232
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4	-289 714	-267 286
Underhållskostnader		-56 949	-56 739
Fastighetsskatt	5	-12 576	-11 854
Av- och nedskrivningar	6	-109 550	-81 925
Summa fastighetskostnader		-468 790	-417 804
Bruttoresultat		155 623	184 428
Centrala administrations- och försäljningskostnader	7	-63 387	-60 739
Övriga rörelseintäkter	9	1 275	800
Övriga rörelsekostnader		-555	-920
Rörelseresultat	8, 10	92 955	123 569
Ränteintäkter		1 433	1 148
Räntekostnader	11	-84 020	-63 664
Resultat efter finansiella poster		10 369	61 053
Bokslutsdispositioner	12	-3 500	0
Skatt på årets resultat	13	-1 465	-12 611
Årets resultat		5 405	48 442

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024	2023
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Datorprogram	14	6 539	3 725
Summa immateriella anläggningstillgångar		6 539	3 725
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	15, 17	3 643 479	3 641 644
Mark	16	290 721	290 721
Inventarier	18	11 291	8 745
Pågående ny- och ombyggnationer	19	129 333	100 151
Summa materiella anläggningstillgångar		4 074 824	4 041 261
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		19 409	19 409
Övriga finansiella tillgångar		41	41
Summa finansiella anläggningstillgångar	20	19 450	19 450
Summa anläggningstillgångar		4 100 812	4 064 436
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager		203	88
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		4 469	2 575
Fordringar hos intresseföretag		38 110	37 745
Skattefordran		9 421	24 861
Övriga fordringar		9 481	243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	10 188	11 389
Summa kortfristiga fordringar		71 669	76 813
Kassa och bank		1	1
Summa omsättningstillgångar		71 873	76 902
SUMMA TILLGÅNGAR		4 172 685	4 141 338

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024	2023
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	22	11 000	11 000
Reservfond		105 862	105 862
Summa bundet eget kapital		116 862	116 862
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		689 151	640 709
Årets resultat		5 405	48 442
Summa fritt eget kapital		694 555	689 151
SUMMA EGET KAPITAL		811 418	806 013
Obeskattade reserver			
	23	3 500	0
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjutna skatter	24	36 441	41 008
SUMMA AVSÄTTNINGAR		36 441	41 008
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till Borås Stad	25	3 196 889	3 165 801
Summa långfristiga skulder		3 196 889	3 165 801
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		40 949	47 889
Skulder till koncernföretag		25 511	24 640
Övriga kortfristiga skulder		15 931	15 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	42 046	40 590
Summa kortfristiga skulder		124 437	128 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 172 685	4 141 338



Kassaflödesanalys

	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresulta	92 955	123 569
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	109 550	81 925
Utrangering komponenter	2 033	1 446
Erhållen ränta	1 433	1 148
Erlagd ränta	-84 020	-63 664
Betald inkomstskatt	9 408	-5 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	131 360	139 095
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändringar av varulager	-115	67
Förändring av korta fordringar	-10 295	1 926
Förändring av korta skulder	-4 079	7 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten	116 872	148 703
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-3 897	-3 177
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-144 063	-164 132
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-147 960	-167 309
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	31 088	18 540
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	31 088	18 540
Årets kassaflöde	0	-66
Likvida medel vid årets början	1	67
Likvida medel vid årets slut	1	1

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

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

Värderingsprinciper med mera

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

Immateriella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningar

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

Byggnader	År
- Markanläggningar	40
- Byggnads- och markinventarier	20–30
- Stomme och grund	100
- Yttertak	25–50
- Fasad	40–100
- Kök och badrum	40
- Invändigt	20–50
- Installationer	20–40
- Hyresgästanpassning	Bestäms av hyreskontraktet
För inventarier sker avskrivning enligt följande:	År
- Maskiner	5
- Inventarier	3–5

Pågående ny- och ombyggnation

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

Fastighetsvärdering

Bolaget genomför årligen en värdering av samtliga fastigheter baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade antaganden. Värderingen görs med extern värderingsman, Newsec. En tredjedel av fastigheterna besiktigas årligen i samband med värdering och för övriga fastigheter sker en så kallad desktop värdering. Under en treårsperiod kommer samtliga fastigheter ha besiktigats. Betyggande övervärden föreligger, se not 16. Nedskrivning görs om marknadsvärde understiger bokfört värde. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

Leasing

Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationell leasing

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

Varulager

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

Hyres- och kundfordringar

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

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

I bolaget finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt trygghetsdelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1 (K3).
Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliknelsen. Bolaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1.

Inkomstskatter

Bolaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFNAR 2012:01. Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.
Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som avser det år som det är sannolikt att den temporära skillnaden upphör, för år 2021 eller senare tillämpas 20,6 procent. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka underskott kan nyttjas.

Intäkter

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som avser perioden redovisas som intäkter.
Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på tillträdesdagen. Resultat från fastighetsförsäljning redovisas bland övriga rörelseintäkter.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag intäktsredovisas när bolaget har erhållit utbetalning av bidraget. Bidrag som erhållits för förvärv av en anläggningstillgång minskar anläggningstillgångens redovisade anskaffningsvärde. Övriga offentliga bidrag redovisas som övriga rörelseintäkter.

Kassaflödesanalys

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

NOT 2 HYRESINTÄKTER	2024	2023
Bruttohyror		
Bostäder	549 840	522 033
Lokaler	62 145	59 576
Garage och P-platser	18 478	17 911
Hyresbortfall		
Bostäder	-17 444	-9 924
Lokaler	-4 563	-3 866
Garage och P-platser	-2 494	-2 689
Avgår lämnade rabatter		
Övriga rabatter	-760	-421
Summa hyresintäkter	605 202	582 620

2025052816594

ID:ebfd2080-f80e-11ef-8aa0-790626141b96 Status: Signerat av alla



NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2024	2023
Debiterade avgifter	9 531	9 024
Ersättningar från hyresgäster	5 565	7 874
Rörelsens sidointäkter	3 215	2 110
Fakturerade kostnader	900	604
Summa övriga förvaltningsintäkter	19 211	19 612

NOT 4 DRIFTKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	-59 106	-55 641
Reparationer	-59 250	-54 617
Taxebundna kostnader	-69 568	-64 045
Uppvärmning	-56 797	-54 205
Lokal administration	-27 908	-21 727
Övriga driftkostnader	-17 085	-17 051
Summa driftkostnader	-289 714	-267 286

NOT 5 FASTIGHETSSKATT	2024	2023
Fastighetsskatt enligt taxeringsvärden	-12 612	-12 325
Slutlig fastighetsskatt tidigare taxeringar	36	471
Summa fastighetsskatt	-12 576	-11 854

NOT 6 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2024	2023
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar		
- Datorprogram	-1 083	-374
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	-105 328	-110 782
-Inventarier	-3 139	-3 321
Summa avskrivningar	-109 550	-114 477
Nedskrivningar		
Årets nedskrivningar Byggnader	0	-11 200
Återföring tidigare års nedskrivning Byggnader	0	43 752
Nedskrivningar	0	32 552
Summa	-109 550	-81 925

NOT 7 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

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

Operationella leasingavtal

Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende hyra av kontoret på Viskaholm. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leaseavtal uppgår till 4 192 tkr (3 973). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande.

Beräknade avgifter som förfaller till betalning	2024	2023
Inom 1 år	-4 114	-4 066
Inom 2–5 år	-11 655	-15 589
Senare än 5 år	0	0
Summa	-15 769	-19 655

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER20242023

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	-60 245	-54 466
Sociala kostnader	-31 495	-30 393
- varav pensionskostnader	-10 223	-8 364
Löner med mera fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda		
Styrelse och vd	-1 833	-1 728
Övriga anställda	-58 412	-52 738

Till styrelsen utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller ej styrelsearvode. Av bolagets pensionskostnader avser 598 tkr (519) gruppen styrelse och vd. Bolagets utestående förpliktelser till dessa personer uppgår till 0 (0). Uppsägningstid av vd från bolaget är 12 månader och 6 månader från vd:s sida. Företagets pensionsplaner för tjänstepensioner är tryggade genom KAP-KL och AKAP-KL.

Medelantal anställda, fördelning kvinnor/män	118	108
- Antal kvinnor	51	50
- Antal män	67	58
Könsfördelning i företagsledningen, %		
Andel kvinnor		
- Styrelsen	11%	11 %
- Övriga ledande befattningshavare	71%	57 %

NOT 9 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024	2023
Erhållna bidrag	1 275	800
Summa övriga rörelseintäkter	1 275	800

NOT 10 ARVODE TILL REVISORER	2024	2023
EY		
-revision	-273	-336
Stadsrevisionen		
- revision	-155	-98
Summa arvode till revisorer	-428	-434

NOT 11 RÄNTEKOSTNADER	2024	2023
Räntekostnader moderbolag	-83 988	-63 644
Övriga finansiella kostnader	-32	-20
Summa räntekostnader	-84 020	-63 664

NOT 12 BOKSLUTSDISPOSITIONER	2024	2023
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	- 3 500	0
Summa bokslutsdispositioner	-3 500	0

2025052816397

ID:ebfd2080-f80e-11ef-8aa0-790626141b96 Status: Signerat av alla

NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

2024 2023

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

Aktuell skatt	-6 031	-905
Uppskjuten skatt	4 567	-11 706
Skatt på årets resultat	-1 465	-12 611

Avstämning årets skattekostnad

Redovisat resultat före skatt	6 869	61 053
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	-1 415	-12 577
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-96	-3 368
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	47	9 041
Temporär skillnad skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	0	-5 709
Skatt hänförlig till tidigare år	0	2
Årets redovisade skatt	-1 465	-12 611

NOT 14 DATORPROGRAM

2024 2023

Ingående anskaffningsvärden	7 916	4 739
Nyanskaffningar	3 897	3 177
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 813	7 916
Ingående avskrivningar	-4 191	-3 817
Årets avskrivningar	-1 083	-374
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 274	-4 191
Utgående bokfört värde	6 539	3 725

NOT 15 BYGGNADER

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	5 188 949	5 127 136
Nyanskaffningar	38 833	71 449
Försäljningar och utrangeringar	-9 800	-3 998
Omklassificeringar	70 362	-5 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 288 344	5 188 949
Ingående avskrivningar	-1 525 438	-1 417 209
Försäljningar och utrangeringar	7 766	2 552
Årets avskrivningar	-105 328	-110 781
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 622 998	-1 525 438
Ingående nedskrivningar	-21 867	-54 419
Återföring	0	43 752
Årets nedskrivning	0	-11 200
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-21 867	-21 867
Utgående bokfört värde	3 643 479	3 641 644
Taxeringsvärde, byggnader	5 064 297	4 417 658

NOT 16 MARK

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	290 721	258 648
Nyanskaffningar	0	1 580
Omklassificeringar	0	30 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	290 721	290 721
Utgående bokfört värde	290 721	290 721
Taxeringsvärde, mark	1 788 949	1 663 520

NOT 17 UPPGIFTER OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2024	2023
Redovisat värde, byggnader och mark	3 934 200	3 932 365
Verkligt värde, byggnader och mark	8 279 545	8 198 015

Beräkning av verkligt värde

Verkligt värde för våra förvaltningsfastigheter har beräknats med en kassaflödesbaserad kalkyl, där framtida betalningsströmmar har diskonterats till nuvärde med ett marknadsmässigt avkastningskrav.



NOT 18 INVENTARIER	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	30 149	25 188
Nyanskaffningar	5 686	4 961
Försäljning och utrangeringar	-102	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 733	30 149
Ingående avskrivningar	-21 404	-18 082
Årets avskrivningar	-3 139	-3 322
Försäljning och utrangeringar	102	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 441	-21 404
Utgående bokfört värde	11 291	8 745

NOT 19 PÅGÅENDE OM- OCH NYBYGGNATION	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	100 151	38 864
Överfört till byggnader och mark	-70 362	-24 855
Under året nedlagda kostnader	99 544	86 142
Utgående bokfört värde	129 333	100 151

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

NOT 20 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2024	2023
Aktier i intressebolag		
Fastighets AB Viskaholm, organisationsnummer 556687-2759, Borås.	19 409	19 409
Andel 25 procent, antal aktier: 250 st.		
Långfristiga fordringar		
HBV, andelsbevis	41	41
Summa finansiella anläggningstillgångar	19 450	19 450

NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024	2023
Ersättning skador	1 628	3 200
Förutbetalda försäkringspremier	5 293	4 639
Förutbetalda hyror	679	665
Förutbetalda licenser	1 254	1 128
Övriga interimsfordringar	1 333	1 758
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 188	11 389

2025052816600

ID:ebfd2080-f80e-11ef-8aa0-790626141b96 Status: Signerat av alla



NOT 22 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE	2024	2023
Antal aktier	22 000	22 000
Kvotvärde	500	500

NOT 23 OBESKATTADE RESERVER	2024	2023
Överavskrivningar	3 500	0
Summa obeskattade reserver	3 500	0

NOT 24 UPPSKJUTNA SKATTER	2024	2023
Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skatte- mässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster samt underskottsavdrag har resulterat uppskjutna skattefordringar och -skulder:		
Förvaltningsfastigheter	44 135	44 312
Outnyttjade underskottsavdrag	-7 694	-3 304
	36 441	41 008

NOT 25 SPECIFIKATION AV SKULD OCH RÄNTEBINDNINGSTID	2024	2023
Skulder till Borås Stad	3 196 889	3 165 801
- varav kortfristig del	0	0
Förfall kapitalbindning	Lånebelopp	Lånebelopp
Senare än 5 år	3 196 889	3 165 801
Summa	3 196 889	3 165 801
Andel över 1 år	3 196 889	3 165 801
Summa	3 196 889	3 165 801

Bolagets finansiering sker genom nyttjande av en kredit kopplad till ett underkonto i Borås Stads koncernkonto. Kreditens maximala storlek bestäms årligen av Kommunstyrelsen i Borås kommun och uppgår för året till 3 650 mkr (3 450). Borås Stad ger vid var tid de hel- och majoritetsägda företagen tillgång till kapital för att bedriva den av ägaren beslutade verksamheten. Bolaget betraktar skulden som långfristig kapitalförsörjning, varför den i sin helhet redovisas som långfristig, med undantag av nästa års amortering som redovisas som kortfristig skuld.

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024	2023
Förskottsbetalda hyresintäkter	26 774	24 815
Upplupna personalkostnader	10 360	9 861
Upplupna taxebundna kostnader	432	528
Upplupna underhållskostnader	2 726	3 586
Övriga upplupna kostnader	1 754	1 801
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 046	40 590

NOT 27 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2024	2023
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	497 683	497 683
Summa	497 683	497 683
Ställda säkerheter är till förmån för bolagets upplåning hos moderbolaget, Borås Stad.		
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

NOT 28 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

NOT 29 NYCKELTALSDEFINITIONER

Direktavkastning

Driftnetto dividerat med fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Direktavkastning, marknadsvärde

Driftnetto dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Soliditet

Summa eget kapital i relation till balansomslutningen.

Justerad soliditet

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

Avkastning på totalt kapital, procent

Rörelseresultat samt finansiella intäkter dividerat med totalt kapital.

Avkastning på eget kapital, procent

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

NOT 30 DISPOSITION AV BOLAGETS VINST

	2024	2023
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	694 555 650	689 151 149
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 694 555 650 kronor.		

**Resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas
årsstämman onsdag den 26 mars 2025 för fastställande.**

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

**Roland Andersson
Ordförande**

**Peter Viberg
Styrelseledamot**

**Jonas Garmarp
Styrelseledamot**

**Mikael Bengtsson
Styrelseledamot**

**Terese Bäckström
Styrelseledamot**

**Kjell O. Claesson
Styrelseledamot**

**Lars-Erik Johansson
Styrelseledamot**

**Lennart Malmerfors
Styrelseledamot**

**Bengt Möller
Styrelseledamot**

**Mikael Hansson
Verkställande direktör**

Vår revisionsberättelse har lämnats

**Ernst & Young AB
Anders Linusson
Auktoriserad revisor**

Revisionsberättelse

2025052816603

ⓔ ID:ebfd2080-f80e-11ef-8aa0-790626141b96 Status: Signerat av alla

2025052816604

Ⓢ ID:ebfd2080-f80e-11ef-8aa0-790626141b96 Status: Signerat av alla

Granskningsrapport

2025052816605

Ⓜ ID:ebfd2080-f80e-11ef-8aa0-790626141b96 Status: Signerat av alla

STYRELSE

Ordinarie ledamöter

Roland Andersson, ordförande, (S) ledamot 2011–
 Peter Viberg, förste vice ordförande, (V)
 ledamot 2023–
 Jonas Garmarp, andre vice ordförande, (M),
 ledamot 2023–
 Terese Bäckström, (S), ledamot 2023–
 Mikael Bengtsson, (C), ledamot 2023–
 Kjell O. Claesson, (L), ledamot 2017–
 Lennart Malmerfors, (KD), ledamot 2025–
 Lars-Erik Johansson, (SD), ledamot 2023–
 Bengt Möller, (SD), ledamot 2023–

Ersättare

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

FÖRETAGSLEDNING

Mikael Hansson, vd, anställd 2020
 Madelen Svensson, ekonomichef, anställd 2023
 Jessica Peterson, HR-chef, anställd 2021
 Anna Axekull, fastighetsutvecklingschef, anställd 2023
 Sophia Jonsson, marknad- och kommunikationschef,
 anställd 2019
 Susanna Thom, förvaltningschef, anställd 2024
 Ulf Johansson, affärs- och verksamhetsutvecklingschef,
 anställd 2021

Fackliga representanter

Carina Winroth, personalrepresentant Vision
 Henrik Bonow personalrepresentant Vision
 Danijel Mihic, personalrepresentant Fastighet
 Linda Holmsten, personalrepresentant Fastighet

Lekmannarevisorers utsedda av kommunfullmäktige 2022

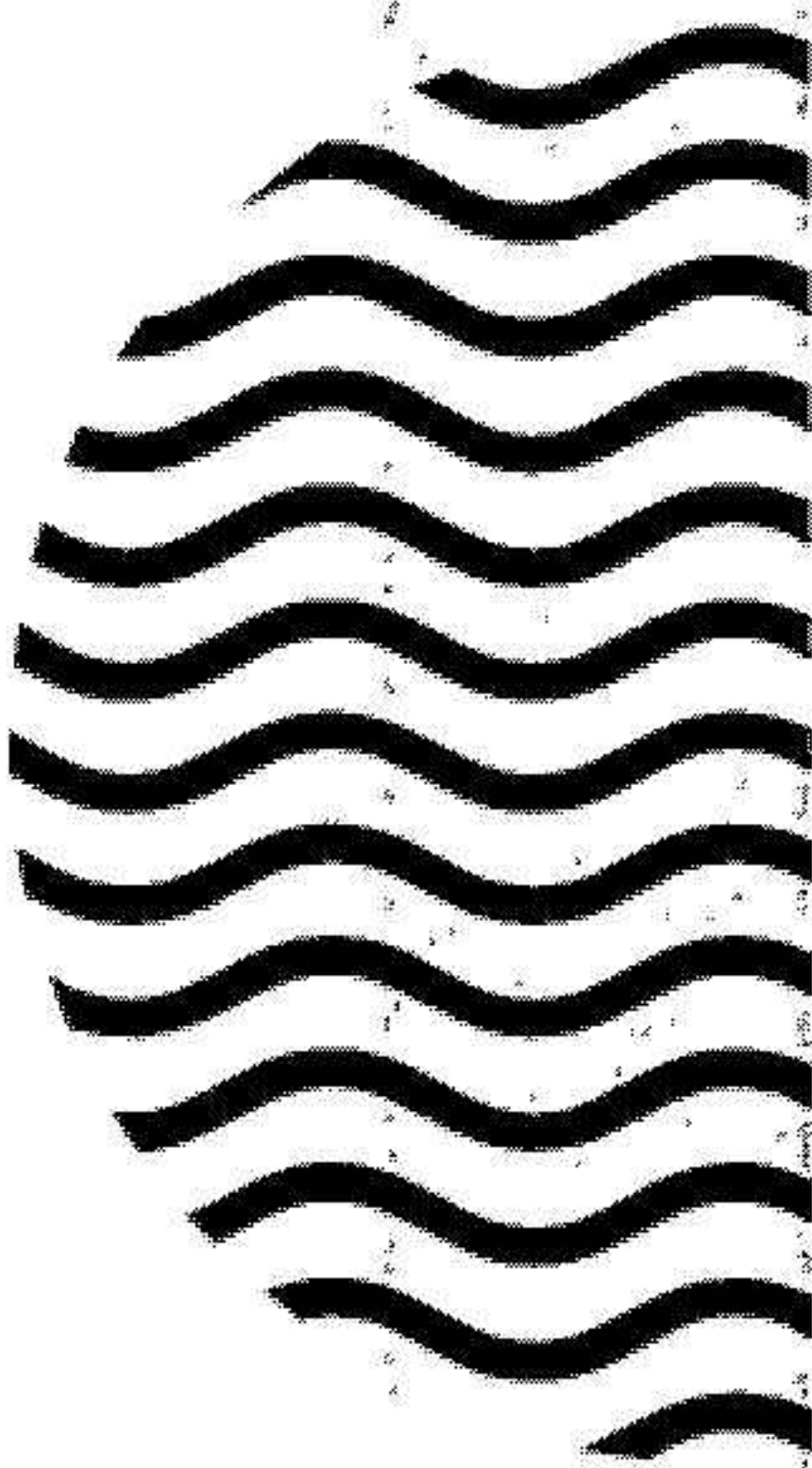
Nils Gunnar Blanc (L)
 Thomas Gustafsson (S), ersättare

Revisorer utsedda av årsstämma 2024

Ernst & Young AB

Denna rapport avser perioden 1 januari 2024–31 december 2024.
 Rapporten omfattar hela AB Bostäder i Borås. Kontaktperson för rapporten
 är Sophia Jonsson, marknad- och kommunikationschef.

Papper: Mohawk, 300 g (omslag) Mohawk, 130 g (inlaga) | Tryck: Bywind



2025032816610

Verifikat

Titel: Års- och Hållbarhetsredovisning 2024
ID: ebfd2080-f80e-11ef-8aa0-790626141b96

Status: Signerat av alla
Skapat: 2025-03-03

Underskrifter

Bengt Möller

[Redacted Signature]

Signerat: 2025-03-03 15:48 BankID 19550428 [Redacted] BENGT MÖLLER

Terese Bäckström

[Redacted Signature]

Signerat: 2025-03-03 15:48 BankID 19760506 [Redacted]

TERESE BÄCKSTRÖM

Peter Viberg

[Redacted Signature]

Signerat: 2025-03-03 15:49 BankID 19780703 [Redacted] Johan Peter Tommy

Viberg

Jonas Garmarp

[Redacted Signature]

Signerat: 2025-03-03 15:49 BankID 19680419 [Redacted] JONAS

ROLAND GARMARP

Kjell O. Claesson

[Redacted Signature]

Signerat: 2025-03-03 15:49 BankID 19500505 [Redacted] KJELL

CLAESSON

Roland Andersson

[Redacted Signature]

Signerat: 2025-03-03 15:49 BankID 19470821 [Redacted]

ROLAND ANDERSSON

Lennart Malmerfors

[Redacted Signature]

Signerat: 2025-03-03 15:50 BankID 19500307 [Redacted] Lennart Malmerfors

Lars-Erik Johansson

[Redacted Signature]

Signerat: 2025-03-03 15:51 BankID 19480517 [Redacted] Lars-

Erik Johansson

Mikael Hansson

[Redacted Signature]

Signerat: 2025-03-03 15:51 BankID 19730301 [Redacted] MIKAEL

HANSSON

Mikael Bengtsson

[Redacted Signature]

Signerat: 2025-03-04 02:34 BankID 19550926 [Redacted]

MIKAEL BENGTTSSON

Anders Linusson

[Redacted Signature]

Signerat: 2025-03-05 08:42 BankID 19740605 [Redacted] ANDERS

LINUSSON

Filer

Filnamn

Storlek

Kontrollsumma

Års-Hållbarhetsredovisning 2024.pdf

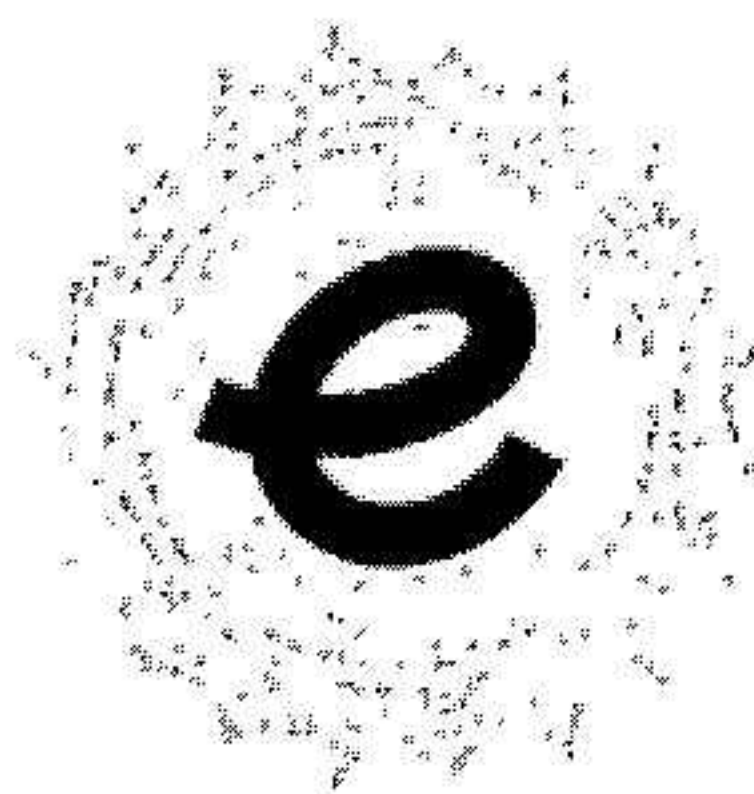
3.1 MB

5af6 725a 1dd8 6b02 f7af 74de f798 d7c9
0bd6 94c2 3492 bc20 6d39 8112 b695 2d86

2025032816511

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-03-03	15:46	Skapat Madelen Svensson, Aktiebolaget Bostäder i Borås 5560248782. IP: 185. [REDACTED]
2025-03-03	15:48	Signerat Bengt Möller Genomfört med: BankID av BENGT MÖLLER, 19550428 [REDACTED] IP: 185. [REDACTED]
2025-03-03	15:48	Signerat Terese Bäckström Genomfört med: BankID av TERESE BÄCKSTRÖM, 19760506 [REDACTED] IP: 37. [REDACTED]
2025-03-03	15:49	Signerat Peter Viberg Genomfört med: BankID av Johan Peter Tommy Viberg, 19780703 [REDACTED] IP: 94. [REDACTED]
2025-03-03	15:49	Signerat Jonas Garmarp Genomfört med: BankID av JONAS ROLAND GARMARP, 19680419 [REDACTED] IP: 94. [REDACTED]
2025-03-03	15:49	Signerat Kjell O. Claesson Genomfört med: BankID av KJELL CLAESSION, 19500505 [REDACTED] IP: 94. [REDACTED]
2025-03-03	15:49	Signerat Roland Andersson Genomfört med: BankID av ROLAND ANDERSSON, 19470821 [REDACTED] IP: 94. [REDACTED]
2025-03-03	15:50	Signerat Lennart Malmerfors Genomfört med: BankID av Lennart Malmerfors, 19500307 [REDACTED] IP: 94. [REDACTED]
2025-03-03	15:51	Signerat Lars-Erik Johansson Genomfört med: BankID av Lars-Erik Johansson, 19480517 [REDACTED] IP: 94. [REDACTED]
2025-03-03	15:51	Signerat Mikael Hansson Genomfört med: BankID av MIKAEL HANSSON, 19730301 [REDACTED] IP: 185. [REDACTED]
2025-03-04	02:34	Signerat Mikael Bengtsson Genomfört med: BankID av MIKAEL BENGTTSSON, 19550926 [REDACTED] IP: 95. [REDACTED]
2025-03-05	08:42	Signerat Anders Linusson Genomfört med: BankID av ANDERS LINUSSON, 19740605 [REDACTED] IP: 213. [REDACTED] [REDACTED]





Building a better
working world

2025052816612

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson

Auktoriserad revisor

2025052816613

PENNEO

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

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

ANDERS LINUSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-05 07:39:38 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: B8D27-K6ZM1-DUCJL-2B0AJ-DZO5P-H8OK7



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Bostäder i Borås för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Bostäder i Borås finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1-44 och sida 72 men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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



Building a better
working world

2025052816616

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Bostäder i Borås för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AB Bostäder i Borås enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

2025052816617

PENNEO

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

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

ANDERS LINUSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-05 07:39:38 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: S16SO-55KKE-Z5OE0-Q8N7A-T06SV-HM1CT



BORÅS STAD
Stadsrevisionen

Till årsstämman i AB Bostäder i Borås
Organisationsnummer 556024-8782

Granskningsrapport för år 2024

Vi – Nils-Gunnar Blanc och Thomas Gustafsson - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedda lekmannarevisorer i AB Bostäder i Borås - har granskat bolagets verksamhet under år 2024.

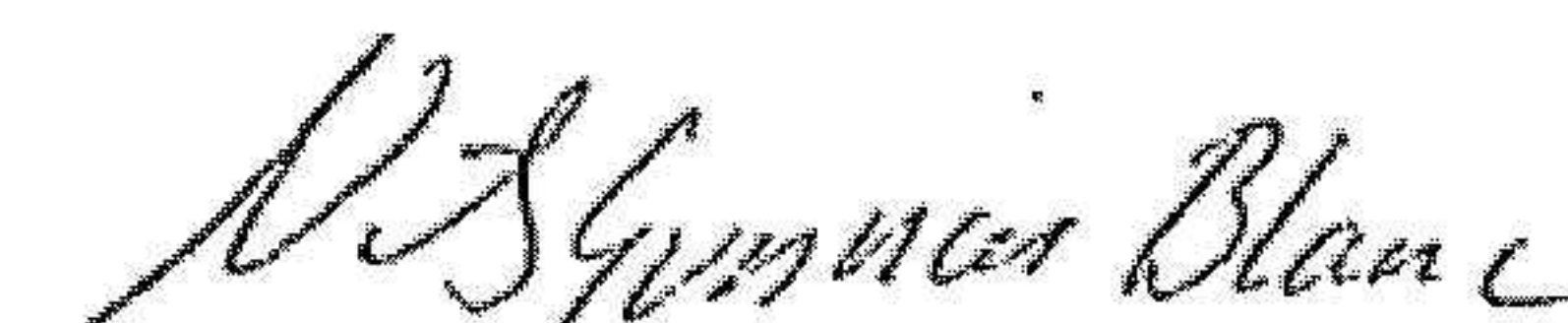
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har utgått från bedömning av risk och väsentlighet. Vi har samarbetat med bolagets auktoriserade revisor och nyttjat sakkunnigt biträde från Borås Stads Revisionskontor i vår granskning.

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

Vi bedömer att AB Bostäder i Borås verksamhet har bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för AB Bostäder i Borås 2024.

BORÅS 2025-02-20


Nils-Gunnar Blanc


Thomas Gustafsson