Årsredovisning/ Hållbarhetsrapport 2023



Aktiebolaget Skövdebostäder

Organisationsnummer 556042-3039
Räkenskapsperiod 1/1-31/12 2023

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 13 maj 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Skövde den 14 maj 2024
Katarina Prick
Katarina Prick

SKÖVDEBOSTÄDER

Årsredovisning / Hållbarhetsrapport 2023



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 2020–2023

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
46 ÅRET I BILDER
48 KONTAKTUPPGIFTER

BILD OMSLAG: STUDIO SUPERB



BILD: VICTOR HILDING

Stabilitet när det blåser som mest

80 år i allmännyttans tjänst! I år är det 80 år sedan Skövdebostäder startade 6 mars 1943. Att arbeta i allmännyttans tjänst innebär som bostadsbolag att erbjuda goda hyresbostäder för alla. Allmännyttiga bostadsföretag ska ta ett aktivt samhällsansvar och samtidigt bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer – ett uppdrag som jag anser att Skövdebostäder genomför på ett klokt, ansvarsfullt och mycket framgångsrikt sätt.

I APRIL har jag varit vd på Skövdebostäder i fyra år. Under den tiden har jag fått leda oss genom en pandemi, navigerat i konsekvenser av krig i Europa och ökande räntekostnader samt förberett organisationen för effektbrist. Trots alla dessa utmaningar står Skövdebostäder stabilt. Bolaget har en stabil ekonomi, vilket årets siffror visar, och en stabil organisation. Den här stabiliteten är en möjliggörare och förutsättning för att vi ska kunna nyproducera, underhålla befintliga fastigheter, leverera kundservice på hög nivå och behålla engagerade medarbetare.

Under 2023 har vi byggt och haft inflyttning i drygt 150 nya hem – 90 trygghetsbostäder på Mossagården och 71 mindre lägenheter i Skövdes nyaste stadsdel, Skövde Science City. Redan i april nästa år står ytterligare 88 lägenheter inflyttningsklara. Vi planerar också för kommande projekt där samarbetet med Skövde kommun kring kvarteret Eldaren med både bostäder och högstadieskola sticker ut som ett extra spännande projekt.

Året har också inneburit fokus på framtiden i arbetet med vår nya affärsplan. I den tydliggör vi ännu mer vårt engagemang genom fokus på vad som är bäst för kunderna, bäst för medarbetarna och bäst för Skövde. Vår viktigaste uppgift är att tillhandahålla trygga, hållbara och prisvärda hem till Skövdebor. Det är också viktigt att vi bidrar till Skövde som en attraktiv plats att bo och verka på genom att vara en katalysator för nybyggnation, ett föredöme inom hållbarhet och samverka för trygga områden.

NÄR MAN BLICKAR mot framtiden tycker jag att det är viktigt att betona att för oss på Skövdebostäder handlar det om att ta vid och förvalta något som fungerar mycket bra – men också om att spänna bågen lite högre. Framförallt ökar vi våra målsättningar inom hållbarhetsområdet och särskilt kopplat till klimatet. 2023 har bolaget bland annat beslutat om en ny hållbarhetsstrategi med höga ambitioner – och med tydliga mål och färdplaner som konkretiserar vilka aktiviteter som krävs – och med hjälp av den kommer vi att kunna göra skillnad.

Jag är också glad att vi under året infört central felanmälan och förhoppningen är att detta ska göra att vår återkoppling till kund blir bättre. Samtidigt får vi också en bättre struktur på våra ärenden och möjlighet att följa upp och kvalitetssäkra hela processen. Kanske att detta är en bidragande orsak till att vi i senaste kundundersökningen ökat vårt Serviceindex till 87,9 procent.

2023 kan summeras som ett bra år för Skövdebostäder och jag ser med tillförsikt fram emot 2024. 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.

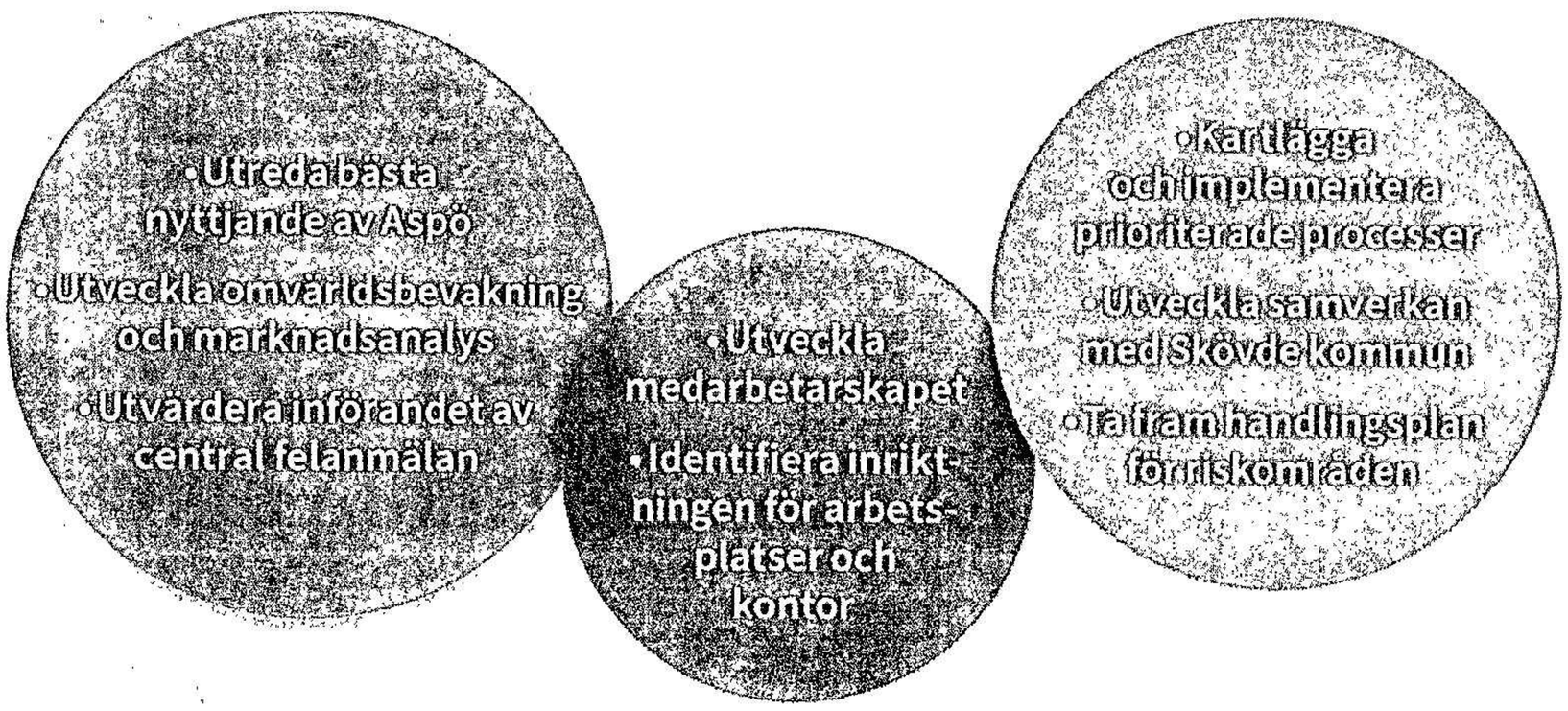
Katarina Prick

KATARINA PRICK, VD

Prioriterade aktiviteter 2023



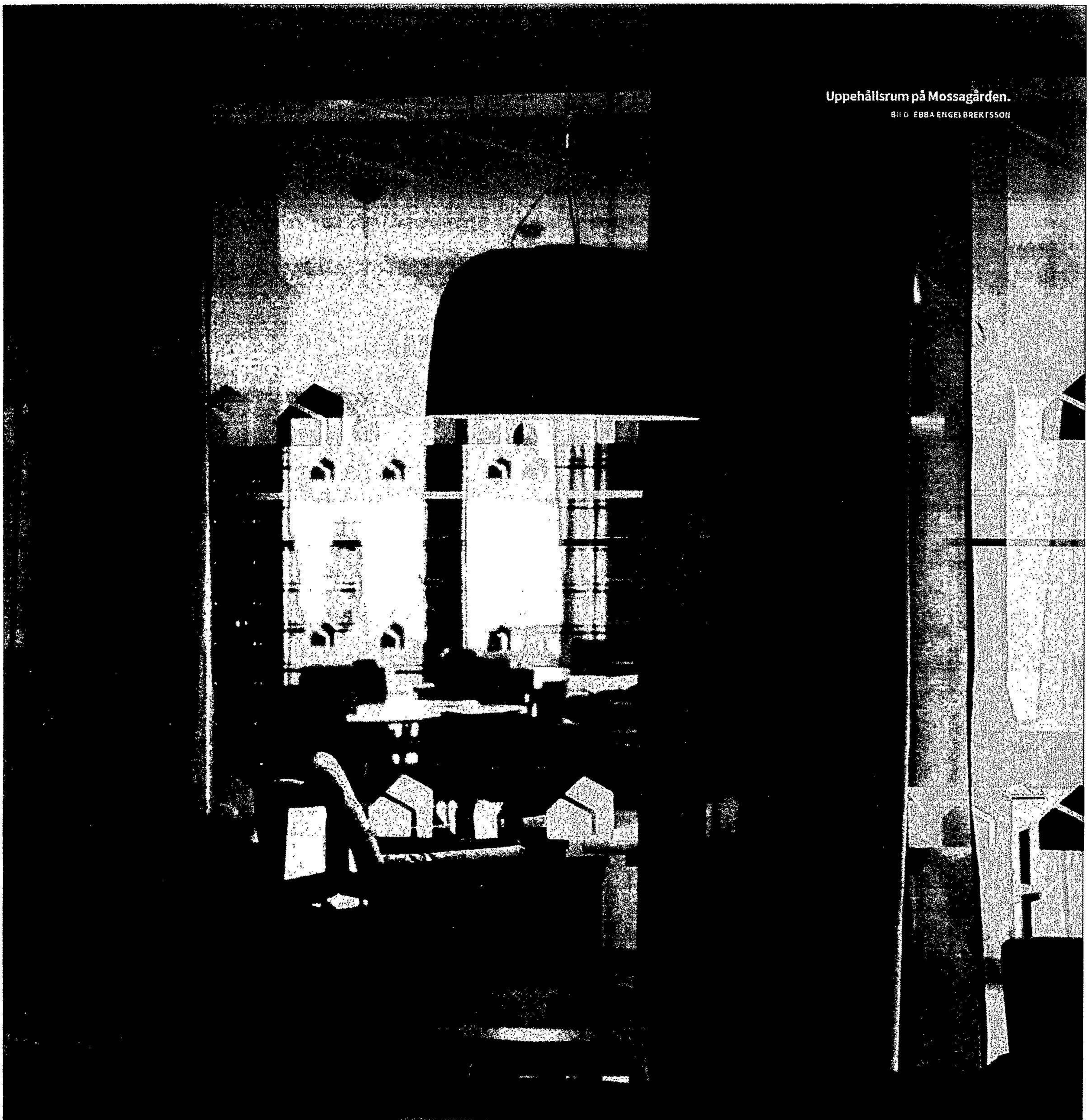
Prioriterade aktiviteter 2024



Sammanfattning och nyckeltal

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (kkr)	467 025	438 580	423 482	413 199	385 249
Resultat efter finansiella poster (kkr)	128 541	117 466	121 316	128 312	87 775
Balansomslutning (kkr)	3 232 468	3 124 918	2 860 051	2 778 430	2 741 823
Soliditet (%)	49,7	48,4	50,2	48,0	46,3
Hyresbortfall outhyrda objekt (kkr)	1 640	1 038	890	585	426
Hyresförluster obetalda hyror (kkr)	99	183	221	84	161
Direktavkastning på totalt kapital (%)	7,0	7,3	8,1	8,2	7,8
Direktavkastning på genomsnittligt marknadsvärde fastigheter (%)	3,2	3,2	3,4	3,6	3,6
Totalavkastning på genomsnittligt marknadsvärde fastigheter (%)	5,0	1,1	10,4	8,1	7,6
Antal nyproducerade lägenheter	161	68	132	76	170
Antal stamrenoverade lägenheter	-	-	-	-	-
Nettoinvesteringar i fastigheter (kkr)	314 299	278 300	222 350	214 396	279 967
Marknadsvärde fastigheter (kkr)	7 003 700	6 885 979	7 041 100	6 472 097	5 864 699
Substansvärde (kkr)	4 763 554	4 852 781	4 781 792	4 424 325	4 092 361

1. KP



Uppehållsrum på Mossagården.

BILD: EBBA ENGELBREKTSSON

Affärsplan 2020–2023:

Målsättningar

2023 är sista året i den nuvarande affärsplanen och årets siffror är en summering kring om Skövdebostäder nått sina mål. Måluppfyllnaden varierat något, men det finns inga oroväckande resultat som bolaget inte kan arbeta med.

Organisation och varumärke	2020	2021	2022	2023
eNPS	58	55	44	53
Frisknärvaro	56%	61%	47%	66%
Sjukfrånvaro	6%	5%	7%	7%
Andel Skövdebor som anser att vi bidrar till en positiv utveckling för kommunen	n/a	77%	77%	77%
Andel Skövdebor som anser att vi bidrar till ett hållbart samhälle	n/a	85%	85%	86%

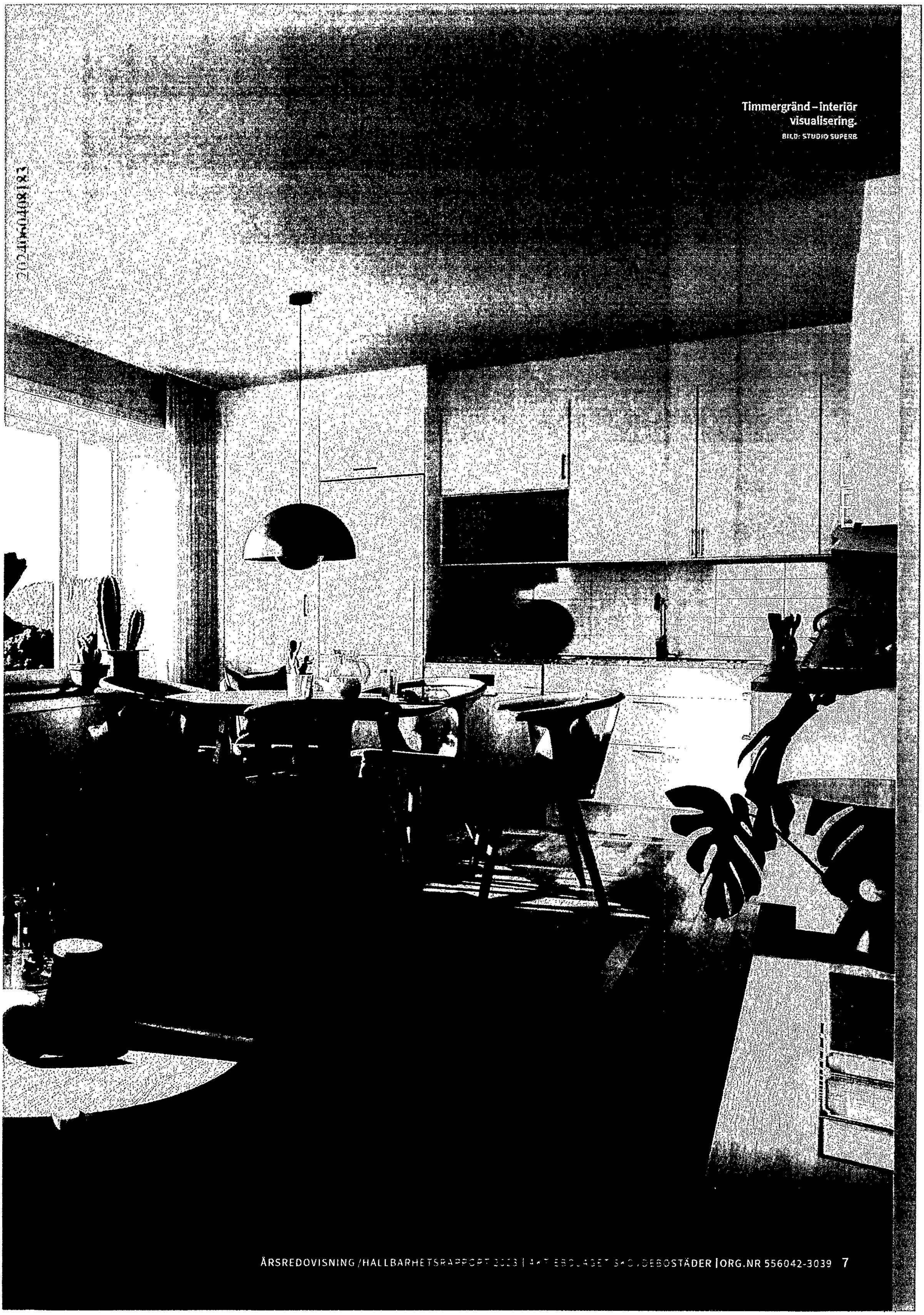
Hållbarhet	2020	2021	2022	2023
Minskad energiförbrukning jämfört 2018	2,50%	3,20%	5,77%	9,40%
Antal fordon med fossila bränslen	19	2	2	0

Byggnation och fastighetsutveckling	2020	2021	2022	2023
Antal inflyttningsklara lägenheter	120	132	68	161
Antal planerade lägenheter 2024–2027*	122	570	175	379

*SIFFRORNA VARIERAR BÅDE UPP OCH NER MELLAN ÅREN PÅ GRUND AV PÅ ATT BOLAGETS MARKTILLGÅNG OCH PROJEKTMÖJLIGHETER VARIERAT MELLAN ÅREN.

Nöjd kund	2020	2021	2022	2023
Student: NPS	66	65	54	55
Student: Nöjd kund	80	80	77	76
Serviceindex	88,3%	Ingen ny mätning	87,5%	Mätning sker i början av 2024
Produktindex	83,6%	Ingen ny mätning	83,1%	Mätning sker i början av 2024
Profilindex	89,6%	Ingen ny mätning	88%	Mätning sker i början av 2024
Trygghetsindex	85,6%	Ingen ny mätning	86,1%	Mätning sker i början av 2024

Ekonomi	2020	2021	2022	2023
Driftnetto som andel av omsättningen	56%	55%	55%	53%
Lägsta egna kassaflöde över tid i relation till investeringarna	88%	89%	69%	69%



Timmergränd – interiör visualisering.

BILD: STUDIO SUPERB

Hållbarhet för Skövdebostäder

Skövdebostäder behåller fortsatt formen för redovisningen av 2023 med en integrerad **års- och hållbarhetsredovisning**. Detta kombineras med den traditionella och lagstadgade ekonomiska redovisningen. Förvaltningsberättelsen omfattar både information om verksamheten, organisationen och utvecklingen av fastigheter – samt de tre perspektiven ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

PÅVERKAN PÅ OMGIVNING

Skövdebostäder fyllde 2023 80 år. Under alla dessa år har bolaget tillhandahållit trygga, hållbara och prisvärda bostäder för alla. Det allmännyttiga uppdraget är lika angeläget och viktigt idag som när bolaget startade. Hos Skövdebostäder har människor sina hem. Med det uppdraget följer ett stort ansvar. Genom ett starkt och långsiktigt engagemang för fastigheter, områden och staden i stort och med goda relationer till hyresgäster och omgivningen bidrar bolaget till positiv utveckling för ett hållbart och tryggt Skövde. Med sitt stora bestånd och många fastigheter gör Skövdebostäder också stor skillnad för klimatet genom att arbeta med bland annat energibesparingar och påverka hyresgäster att leva mer hållbart. Bolaget gör också vad man kan för att påverka effektuttaget av el på ett sätt som bidrar till samhällsnyttan. Tack vara sin storlek och stabila ekonomi fungerar bolaget också som en katalysator och motor för nybyggnation som fortgår trots utmanande tider och genom stora investeringar bidrar bolaget till samhällsekonomin.

HÅLLBARHETSSTRATEGI

Skövdebostäder har under 2023 arbetat fram en hållbarhetsstrategi. Den beskriver vilka målområden som bolaget ser som viktiga att arbeta målinriktat med nu och på längre sikt. Den fångar upp alla tre dimensioner av hållbarhet – det vill säga, ekologisk, social och ekonomisk.

Hållbarhetsstrategin, som sträcker sig från 2024 till 2045, omfattar tio målområden med specifika mål till varje område. Strategin beslutades i december och under 2024 kommer ett arbete med färdplaner inom varje område att tas fram med olika delmål, aktiviteter eller åtgärder. Med detta tydliga och strukturerade arbetssätt ser Skövdebostäder goda möjligheter att uppnå ambitiösa mål kring såväl klimat, som trygghet och god lönsamhet över tid.

CSRD

Under året har Skövdebostäder börjat sätta sig in i det nya direktivet om företags hållbarhetsrapportering (EU) 2022/2464 som innebär ett systemskifte inom företags hållbarhetsrapportering. Nu ska företag visa hur de på djupet styr hållbarhetsfrågor och hållbarhetsinformation ska finnas i förvaltningsberättelsen och granskas av revisorer. För Skövdebostäders del kommer detta att märkas i formatet av redovisningen avseende 2025.

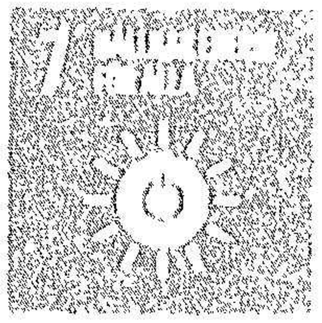
NY AFFÄRSPLAN

2023 var sista året med Skövdebostäders nuvarande affärsplan. Bolaget kan konstatera att måluppfyllelsen varit god och att affärsplanen fungerat som inriktning för verksamheten. Bolaget har kunnat arbeta på med planer för nybyggnation, energibesparingar, hållbarhet, varumärkesbyggnader, digitalisering och insatser för att bibehålla och öka kundnöjdheten. Detta trots allt som hänt i omvärlden så som en pandemi utan motstycke i modern tid samt krig i Europa.

Under 2023 har också arbetet med en ny affärsplan pågått. De kommande åren kommer bolaget att arbeta vidare med effektivitet och hållbarhet i alla processer, underhåll och utveckling av fastigheter, samt att främja trygghet i sina bostadsområden. Allt med god lönsamhet över tid som grund. Stor vikt läggs vid socialt ansvar, kundnöjdhet och medarbetarnöjdhet, samt att bidra till Skövdes tillväxt och långsiktiga hållbarhet.



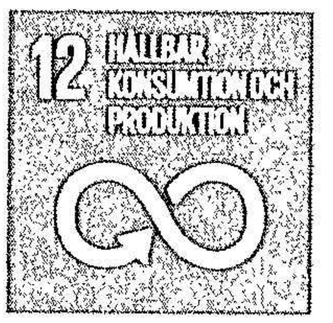




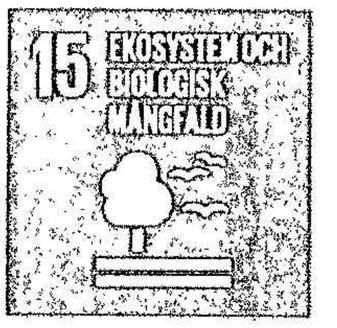














Samordnare Mahnaz Fakhari, som har arbetat med en ny cykelbank för student-hyresgäster på Kurorten.

BILD: JOSEFINE AHRLING

Naturnära boende på Aspö.

BILD: VICTOR HILDING

"Med hållbarhetsstrategin höjer vi ambitionen kring vårt hållbarhetsarbete ännu mer"

THOMAS OLSSON, CHEF FÖR INKÖP OCH HÅLLBARHET



Tyr 3 – mitt i centrum.

BILD VICTOR HILDING

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.

LEDNINGSSYSTEM

Skövdebostäder har ett väl fungerande ledningssystem. Under 2023 har man fokuserat på att öka antalet inrapporterade avvikelser, bland annat riskobservationer och leverantörsavvikelser och fortsätta utveckla ledningssystemet.

Under året lämnade Skövdebostäder också helt sitt gamla systemstöd, vilket gör att ledningssystemet nu består av flera olika system. Fördelen är ändå att bolaget får bättre stöd från de olika systemen än det gamla – exempelvis statistik och lagefterlevnadskontroll.

INTERNREVISION

Internrevisionernas upplägg omarbetades till att revidera fler funktioner/arbetsgrupper men färre medarbetare åt gången samt att följa de olika delkraven hierarkiskt, alltså från vd, avdelningschef och ner till enskilda medarbetare. Precis som standarderna säger har Skövdebostäder ett övergripande revisionsprogram för att under en fyraårsperiod gå igenom samtliga delkrav. Antalet internrevisorer gick från två till fyra.

PROCESSER

Skövdebostäder har under 2023 också inlett ett arbete med att bestämma och kartlägga sina processer och bestämt vilka bolagets tre huvudprocesser är: nybyggnation, fastighetsförvaltning och kundresan. Kundresan innehåller till exempel uppsägning av en lägenhet, kontrakt med en ny hyresgäst och felanmälan av lägenheten.

ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001
KVALITETS-, MILJÖ- & ARBETSMILJÖ-CERTIFIERING
SWEDAC ACKREDITERING
Ackred av 1450 Certifiering av Ledningssystem ISO/IEC 17021
BMG TRADA CERTIFIERING

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. Under 2023 genomförde bolaget en **omfattande enkät** till hyresgäster och medarbetare där de fick prioritera vilka områden de såg som viktigast för Skövdebostäder att fokusera på gällande hållbarhet.

NYCKEL-INTRESSENTER	VÄSENTLIG HÅLLBARHET	KVALITETSFRÅGOR	RISK
Ägare	Främja bostadsförsörjningen – framförallt för yngre, äldre och i yttertätort Bidra till Skövde kommuns övergripande mål i energi- och klimatplanen	Uppfylla ägardirektiv	En utmaning i att fokus för bolagets produktion snarare ligger på målgrupp än på kvantitet gör att en del projekt blir små och att resurserna inte utnyttjas optimalt. Långa processer i byggprojekten tar resurser i anspråk oavsett projektets storlek. De långa tidsaspekterna i processen kan också påverkas av mer kortsiktiga politiska beslut. Förutsättningar för att uppfylla kommande krav i ny- och ombyggnad med finansiella utmaningar riskerar också att fördyra projekt, vilket kan vara en nackdel när målgrupperna är mer resurssvaga grupper.
Nuvarande och blivande kunder	Trygga, välskötta och prisvärda bostadsområden Möjlighet att leva hållbart Pålitlig och rättvis verksamhet	God möjlighet till boinflytande Kvalitet i uthyrningsprocessen – kö, bokning, kontraktsskrivning	Med ett generellt tuffare klimat i samhället och med ökad polarisering mellan olika grupper blir arbetet med trygghet i bostadsområdena viktigare och mer utmanande. Då många samhällsfunktioner idag är hårt belastade faller ett större ansvar på fastighetsägare. Det finns en risk att bolagets kostnader för bland annat trygghetsåtgärder ökar medan möjligheten att kunna ta betalt för dessa minskar. Med ökad belastning i samhället kopplat till psykisk ohälsa riskerar bolaget också att få ökade problem med störningar.
Leverantörer	Pålitliga och professionella upphandlare och beställare Relevanta miljö- och klimatkrav vid upphandling Relevanta sociala krav vid upphandling	Betalningar av levererad tjänst eller produkt Fungerande inköps- och upphandlingsprocess	Upphandlingsförfaranden borgar för kvalitet, men det finns också risker för förseningar vid exempelvis överklaganden. Inköpsprocessen är ännu inte implementerad och kvalitetssäkrad samt att hållbarhets- och efterlevnadskrav saknas.
Samhälle, finansiärer, myndigheter, kommun, intresseorganisationer och allmänhet	Att bolaget verkar i allmännyttigt syfte med social grund och affärsmässiga principer Att bolaget bidrar till långsiktig hållbarhet	Lagefterlevnad Transparens och öppenhet	Trycket utifrån på var och hur Skövdebostäder ska bygga bostäder är stort. Samhällets förväntningar på vad Skövdebostäder ska åstadkomma riskerar att inte motsvara de möjligheter bolaget har i och med krav på kombination av samhällsnyttigt ansvar och affärsmässighet.
Nuvarande och kommande medarbetare	Säkerställa en trygg, utvecklande och långsiktigt hållbar arbetsmiljö	Lagefterlevnad Ett gott arbetsgivarvarumärke – nöjda medarbetare	En utmanande omvärld med snabba förändringar, innebar en risk för att bolaget inte utvecklar verksamheten tillräckligt för att möta olika krav på anpassningar och vara en tillräckligt attraktiv arbetsgivare.

"Genom att fråga hyresgäster och medarbetare har vi fördjupat och kompletterat vår intressent- och väsentlighetsanalys under året"

THOMAS OLSSON
CHEF FÖR INKÖP OCH HÅLLBARHET



Styrelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Skövdebostäder, organisationsnummer 556042-3039, får härmed avge berättelse över verksamheten år 2023, bolagets 81:e 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)
Ordforande 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

Fredrik Rosenberg
Ledamot sedan 2022, f 1982

SUPPLEANTER

Gisela Stell
Suppleant sedan 2013, f 1965

Camilla Eklind
Suppleant sedan 2023, f 1987

Årsstämma hölls den 8 maj 2023.
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 m m

Bolaget är medlem i Sveriges allmännytta, FASTIGO (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening) och SSBF (Svenska Studentbostadsföreningen), Eurhonet (European Housing Network), Skövde cityförening 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


Fredrik Rosenberg


Katarina Prick

FOTO MIKAEL LJUNGSTRÖM, ANDREAS SPANGENBERG

20240304082186

Organisation och medarbetare

Skövdebostäder har 121 fastanställda medarbetare och 63 säsongs- och sommaranställda. Det gör bolaget till en förhållandevis stor arbetsgivare i Skövde kommun och arbetet med organisation och interna frågor är mycket viktigt.

Arbetsmiljö

Skövdebostäders medarbetare är nöjda med sin arbetsmiljö – både den fysiska och den psykosociala. Under året har förändringar skett i skyddskommittén. För att få en bredare representation från hela verksamheten och möjlighet till ett aktivt deltagande har antalet skyddsombud utökats till åtta personer varav sex representerar kollektivanställda och två representerar tjänstemännen. Förutom skyddsombuden ingår ledningens representant, KMA-samordnaren och HR-ansvarig i skyddskommittén som sammanträder minst fyra gånger per år.

Arbetsplatser

Skövdebostäder har arbetsplatser för sina medarbetare på många olika platser runt om i Skövde. Under året har bolaget gjort förändringar på flera av sina arbetsplatser för att skapa utrymme för hela organisationen. Lokaler har renoverats och anpassats för att erbjuda en fungerande och trivsam arbetsplats och planering för ytterligare förbättringar i framtiden pågår.

Medarbetarhälsa

Under 2023 har Skövdebostäder fattat beslut om att i framtiden tydligare fokusera det interna arbetet för en god medarbetarhälsa. Som ett led i detta arbete har den tidigare Friskvårdsgruppen som arbetat med bolagets friskvårdsaktiviteter avslutats och en trivselgrupp har bildats med ansvar för det mer sociala arbetet medan HR driver det systematiska arbetet kring övriga delar inom medarbetarhälsa.

Implementering av nytt HR-system

Under 2023 har Skövdebostäder infört ett nytt HR-system. Systemet ska hjälpa Skövdebostäder att ytterligare strukturera arbetet med det organisatoriska HR-arbetet. De moduler som introducerats under året är kompetensmodulen där alla medarbetares utbildningar och kompetens redovisas, vilket kommer ge stöd för kompetensanalyser och framtida kompetensbehov. Systemet ger också stöd för ett gemensamt arbetssätt över hela organisationen kring utvecklingssamtal som bidrar till en utvecklande dialog mellan ledare och medarbetare.

Krisövning

En organisation som Skövdebostäder måste vara redo för en eventuell kris. Under 2023 har bolaget genomfört en skrivbordsövning av en stor brand. Övningen visade att det finns god beredskap, men gav också information om vissa kompletteringar som behövs till planen. Fler övningar kommer att genomföras enligt ett schema under de kommande åren.

Visselblåsarfunktion

Skövdebostäder inrättade under 2022 en lagstadgad visselblåsarfunktion. Visselblåsarfunktionen kan användas för att rapportera alla typer av missförhållanden eller oegentligheter i ett arbetsrelaterat sammanhang och som är av allmänintresse. Under 2023 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. Den senaste mätningen genomfördes under hösten 2023. Resultaten är mycket bra på en övergripande nivå. Det mål som bolaget följer – eNPS (employee Net Promotor Score) som handlar om medarbetarnas rekommendationsvilja – blev under hösten 53. I våras var resultatet 40. Både 40 och 53 är mycket goda resultat i en nationell jämförelse mad alla typer av företag. Skövdebostäder lutar sig dock inte tillbaka utan kommer under kommande år ha ett fokusområde som handlar om vad som är bäst för medarbetarna. Där är målet att ligga på ett eNPS över 50.

Jämställdhet och mångfald

Skövdebostäder arbetar för att rekrytera rätt person till rätt plats. Bolaget har inte använt sig av positiv särbehandling som till exempel könskvotering men ser mångfald som pluskompetens vid rekrytering.

Skövdebostäder arbetar för att alla medarbetare ska känna ansvar för ett jämställt och ett jämlikt arbetsklimat där likabehandling är en naturlig del av värdegrundsarbetet. Genom att arbeta aktivt med likabehandling blir bolaget en hälsofrämjande och attraktiv arbetsplats som både får behålla medarbetare och attrahera nya talanger och kompetenser.

Bolaget har en positiv inställning till praktikplatser och har under året haft en del så kallade LIA-praktikanter (Lärande I Arbete). Dessutom anställer Skövdebostäder årligen ett femtiotal sommar- och säsongspersonal som bidrar med nya insikter in i bolaget och som får arbetslivserfarenheter tillbaka.

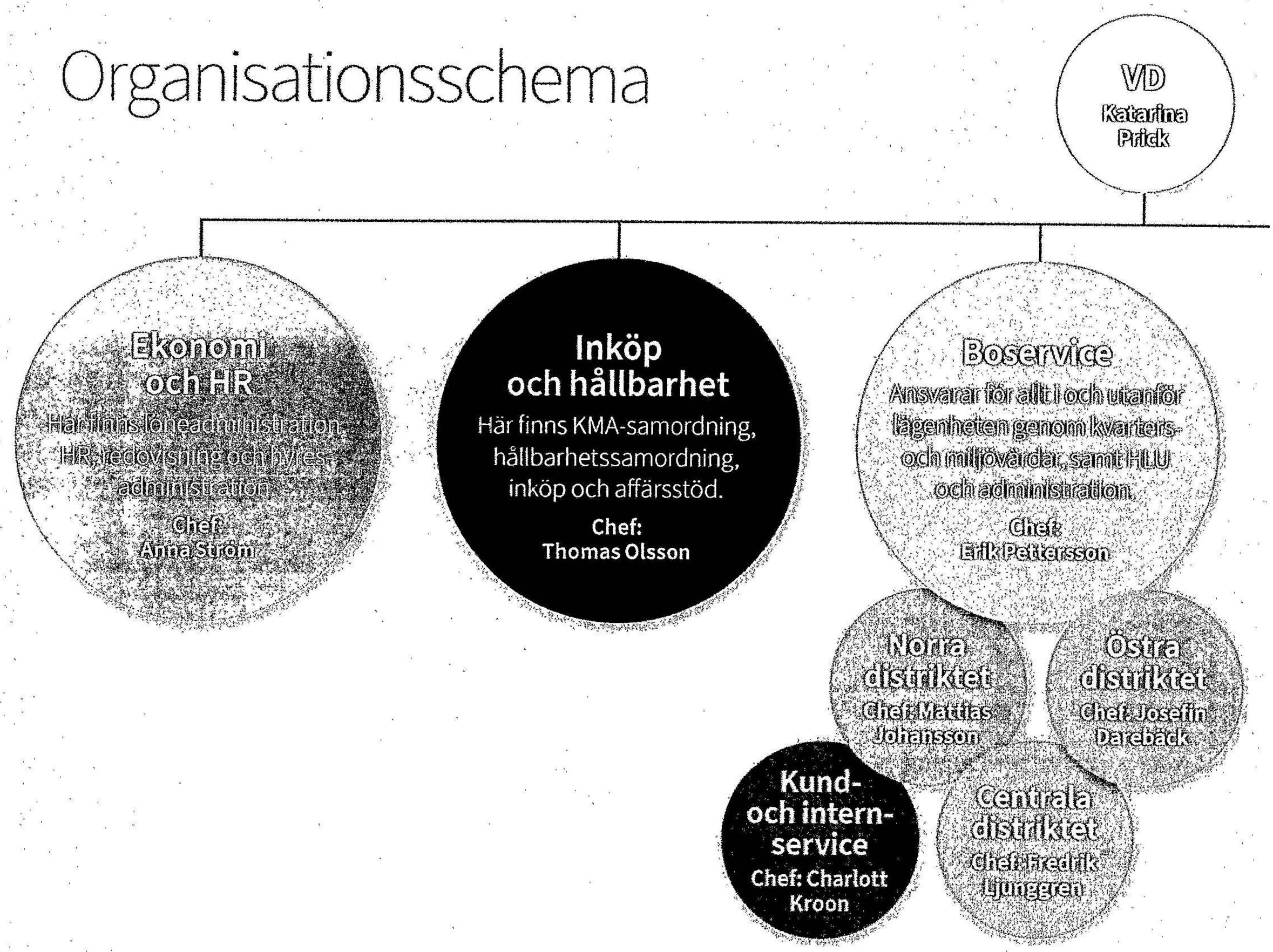
Värdegrund och kultur

Skövdebostäder har under 2023 fortsatt sitt arbete med att hålla värdegrunden levande. Fokusområden under året har varit långsiktiga och kundnära. Inom området långsiktiga har bolaget dels uppmärksammat sina 80 år i branschen, dels sitt arbete med omvärldsbevakning, hållbarhet och kartläggning av processer. Det kundnära området har belysts genom att berätta om och exemplifiera det goda arbete som görs för bolagets kunder idag.

Generellt pågår ett arbete för att integrera värdegrunden i alla bolagets processer. För att ännu mer tydliggöra vikten av bolagets värdegrund har Skövdebostäder infört en ny typ av lönemotiveringssamtal där värdegrundens fyra områden fått en betydande plats. Den nya mallen för samtal och samtalen har tagits emot på ett bra sätt och bolaget avser att fortsätta jobba på detta sätt i årets lönesamtal.

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

Organisationsschema



En dynamisk organisation

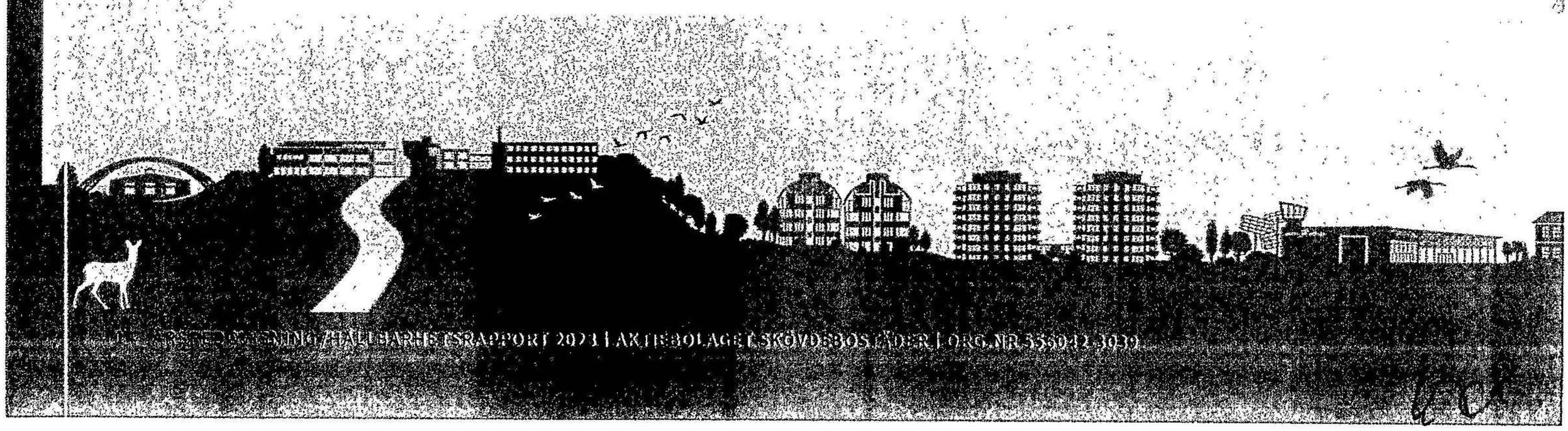
Skövdebostader har drygt 120 anställda. Det sker ständigt förändringar i personalstyrkan och rekryteringar hör till vardagen. Organisationsförändringen 2021 har fortsatt skruvats på under året och utökats med ett antal specialistroller. En del roller har justerats för att bättre passa organisationens behov. Under året har också förändringar av ledningsgruppen planerats då Marknad och utveckling delats upp i två delar. Uthyrning och social hållbarhet blir en egen avdelning och chefen för den avdelningen kommer in i ledningsgruppen. En person kommer också att sluta i ledningsgruppen då den funktionen arbetat med ledningssystem och struktur och det arbete ska nu ingå i linjeorganisationen.

Utvecklande ledarskap för alla chefer

Under 2023 har alla chefer på Skövdebostäder gått utbildningen Utvecklande ledarskap. Utvecklande ledarskap är en ledarskapsmodell utvecklad av Försvarsmakten och som fokuserar på en ledarstil som utvecklar medarbetaren och därmed bidrar till en effektivare organisation där alla strävar mot samma mål. Alla chefer på Skövdebostäder har nu en gemensam grund för ledarskap som borgar för en fortsatt god utveckling av såväl chefer, som medarbetare och verksamheten mot uppsatta mål.

Avdelningen för inköp och hållbarhet. Fr v: Jesper Cederlöf, Sofie Spetz, Linda Danielsson Nörgaard och Thomas Olsson.

BILD JOSEFINE AHRLING



Fastighets-utveckling

Ansvarar för nyproduktion, ombyggnation, underhåll och renoveringar.

Chef: Sebastian Karlström

Marknad och utveckling

Här finns kommunikation, digitalisering, IT, utveckling, analys och omvärldsbevakning

Chef: Lina Eklund Svensson

Uthyrning och social hållbarhet

Här finns uthyrning, kundcenter, bosociala enheten och kontorsadministration.

Chef: Anna Bjerklinger

Teknisk service

Chef: Mattias Eriksson

Teknisk förvaltning

Chef: Tobias Nilsson

Bygg-projekt

Chef: Anna Hedblom



"Under 2023 har vi kompletterat med specialist-roller för Inköp och hållbarhet"

Fastighetsutveckling

Skövdebostäder har fortsatt att bygga nytt aven under 2023 med målet att ha fardigställt 600 nya bostäder under perioden 2020 till och med 2023. Under perioden har bolaget levererat **481 nya bostäder.** Detta är Skovdebostader nojda med då det under perioden varit pandemi och krig i omvärlden. Bolaget har trots detta kunnat fortsätta att producera – men har däremot fått forseningar av projekten. Exempelvis fardigstalls Timmergränd 2024 istället för 2023 som var den ursprungliga planen.

UNDER 2023 har bolaget haft 249 bostäder i produktion – 90 lägenheter på Mossagården, 88 lägenheter på Timmergränd och 71 lägenheter på Bostället. Bolaget har också påbörjat nya byggprojekt och planerat för framtiden.

Klimatberäkningar och minskad påverkan

Skövdebostäder klimatberäknar sina nyproduktionsprojekt. Enligt en lag från 2022 ska byggherrar klimatdeklarera alla nya byggnader, och därmed beräkna och redovisa den koldioxidbelastning som varje nyproduktion står för. Det första projektet som omfattas av lagkravet är Tallyckan i Stöpen. Tidigare projekt som Jordfräsen och Mossagården har bolaget klimatberäknat på eget initiativ för att lära sig metoden och för att se hur produktionerna ligger till koldioxidmässigt. I det kommande projektet på Vadden kommer Skövdebostäder att lägga särskilt fokus på att minimera sitt koldioxidavtryck.

Mossagården

Under våren 2023 var det dags för inflyttning på Mossagården – Skövdebostäders 90 trygghetsbostäder på Norrmalm. Här kan personer som har fyllt 65 år bo. Lägenheterna har varit populära och alla bostäder var fullt uthyrda till första inflyttning. På Mossagården finns det ett till tre rum och kök med förhöjd tillgänglighet. Alla lägenheter har inglasad balkong och hyresgästerna har tillgång till en gemensamhetslokal som ligger mellan de tre huskropparna

Projektet är byggt med klimatsmart betong som minskar projektets koldioxidbelastning, vilket är mer hållbart. Totalentreprenör är Skanska och projektkostnaden var 181 miljoner kronor. Skövdebostäder har beviljats 42 miljoner i investeringsstöd för projektet

Bostället

Under hösten och vintern anlände flyttlassen till Bostället på Mariesjö. Detta är det första projektet inom Skövde Sceince City – Skövde kommuns storsatsning på att omvandla det gamla industriområdet till en levande stadsdel. Här ska bostäder varvas med företagslokaler, mötesplatser och service för att skapa dynamik. Bostället har totalt 71 lägenheter fördelade på två hus. Bostäderna är på två till fyra rum och kök – och tyngdpunkten ligger på mindre lägenheter. I området finns det ett cykelhus och hyresgästerna har egen tvättmaskin och torktumlare i lägenheten. Totalentreprenör är Stenmarks bygg AB och projektkostnaden beräknas till 133 miljoner kronor.

Timmergränd

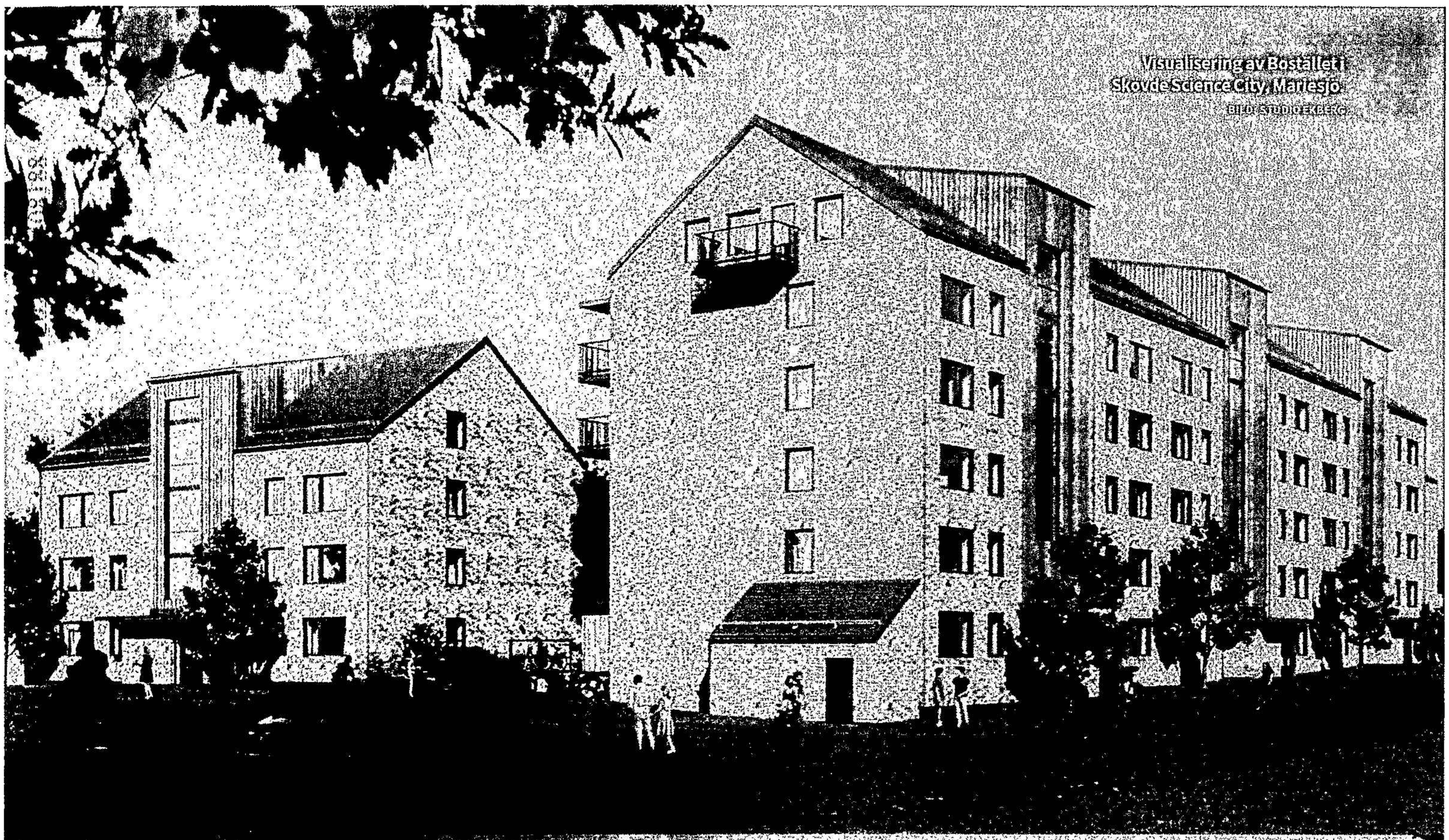
Under året har byggnationen pågått av Timmergränd i Södra Ryd. Husen ligger i anslutning till Hälsans park och det blir totalt 88 lägenheter. Bostäderna fördelas i två punkthus om tio våningar vardera och det är ettor, tvåor och treor som byggs. Det blir en gemensam takterrass på de



Nils Liljebo och Mattias Eriksson inspekterar fasadrenoveringen av den gamla flickskolan på Skolgatan.

BILD JOSEFINE AHRLING

Scanna QR-koden för att se vår nyproduktion.



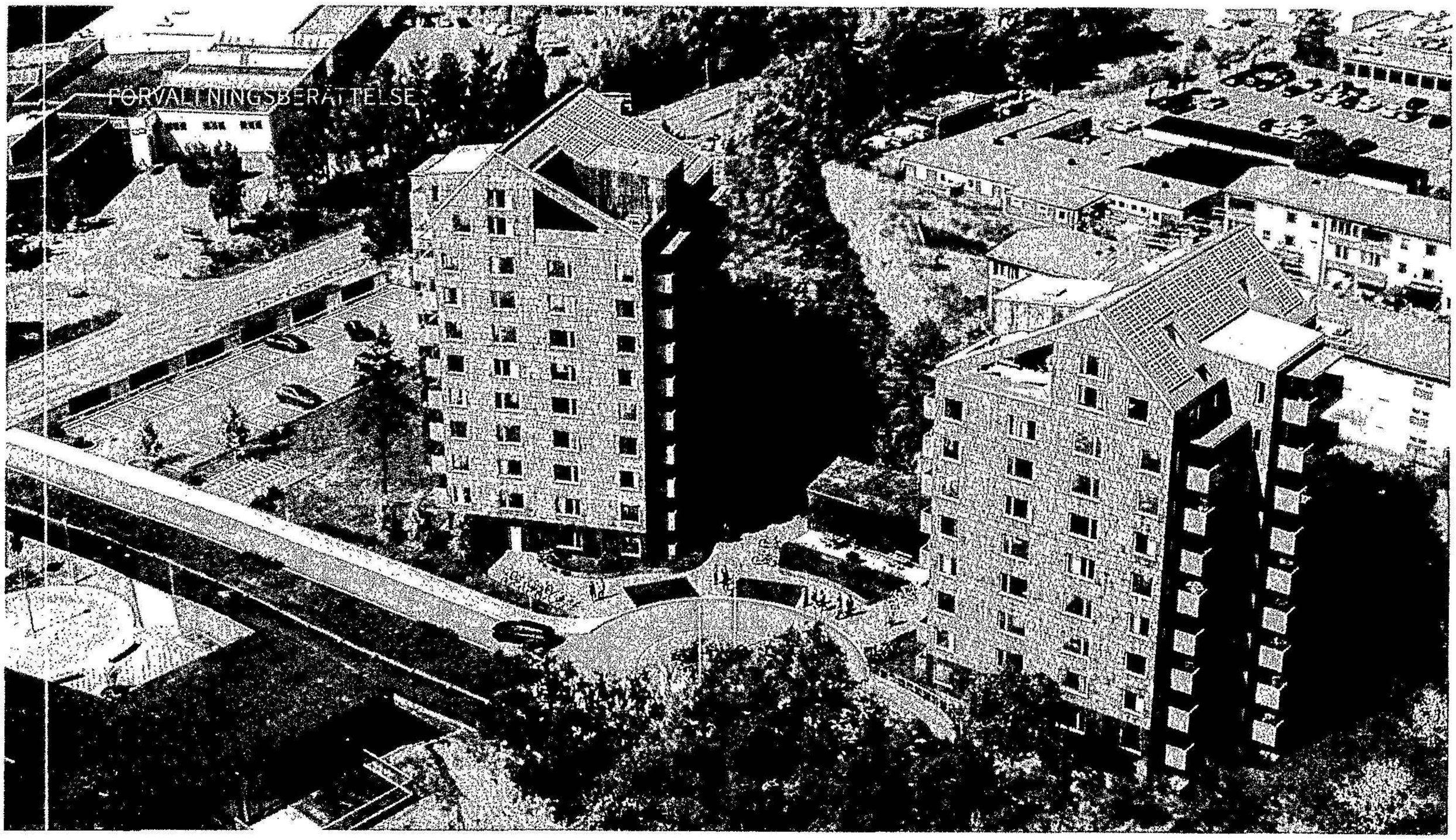
Visualisering av Bostället i Skövde Science City, Mariesjö

BILD: STUDIO EKLERG



Bostället – under produktion.

BILD: JOSEFINE AHRLING



Timmergränd – 88 lägenheter i två hus i anslutning till Hälsans park. BILD STUDIO SUPERB

båda husen. Lägenheterna har god standard med bland annat ekparkett, induktionsspis, tvättmaskin, torktumlare och diskmaskin. Bostäderna släpptes till bostadskön i augusti och uthyrningen pågår fortfarande i skrivande stund. Projektet löper på enligt plan och inflyttning är i mars och april 2024.

Totalentreprenör är Serneke och projektkostnaden beräknas till 185 miljoner.

Södermalm

I början av 2023 presenterade Skövdebostäder ett förslag på möjlig utveckling för Södermalm. Bolaget hade sedan tidigare fått uppdraget att utreda förutsättningarna för ett sammanhållet idrotts- och bostadsområde i stadsdelen. Förslaget omfattar både en utomhusarena och en inomhushall för fotboll, samt en idrottshall för handbollsspel. I anslutning till dessa idrottsanläggningar finns möjlighet till flertalet bostäder. Utvecklingen kan ske i etapper där den första handlar om att anpassa fotbollsarenan.

En förutsättning för att första etappen av projektet ska kunna påbörjas är att friidrottsanläggningen som idag finns på Södermalm flyttas till Södra Ryd. Där planerar Skövde kommun att bygga en ny plats för friidrott. Bygg- och marklovet för den nya friidrottsanläggningen överklagades igen under hösten – vilket alltså medför förseningar även för projektet på Södermalm.



Fältskären

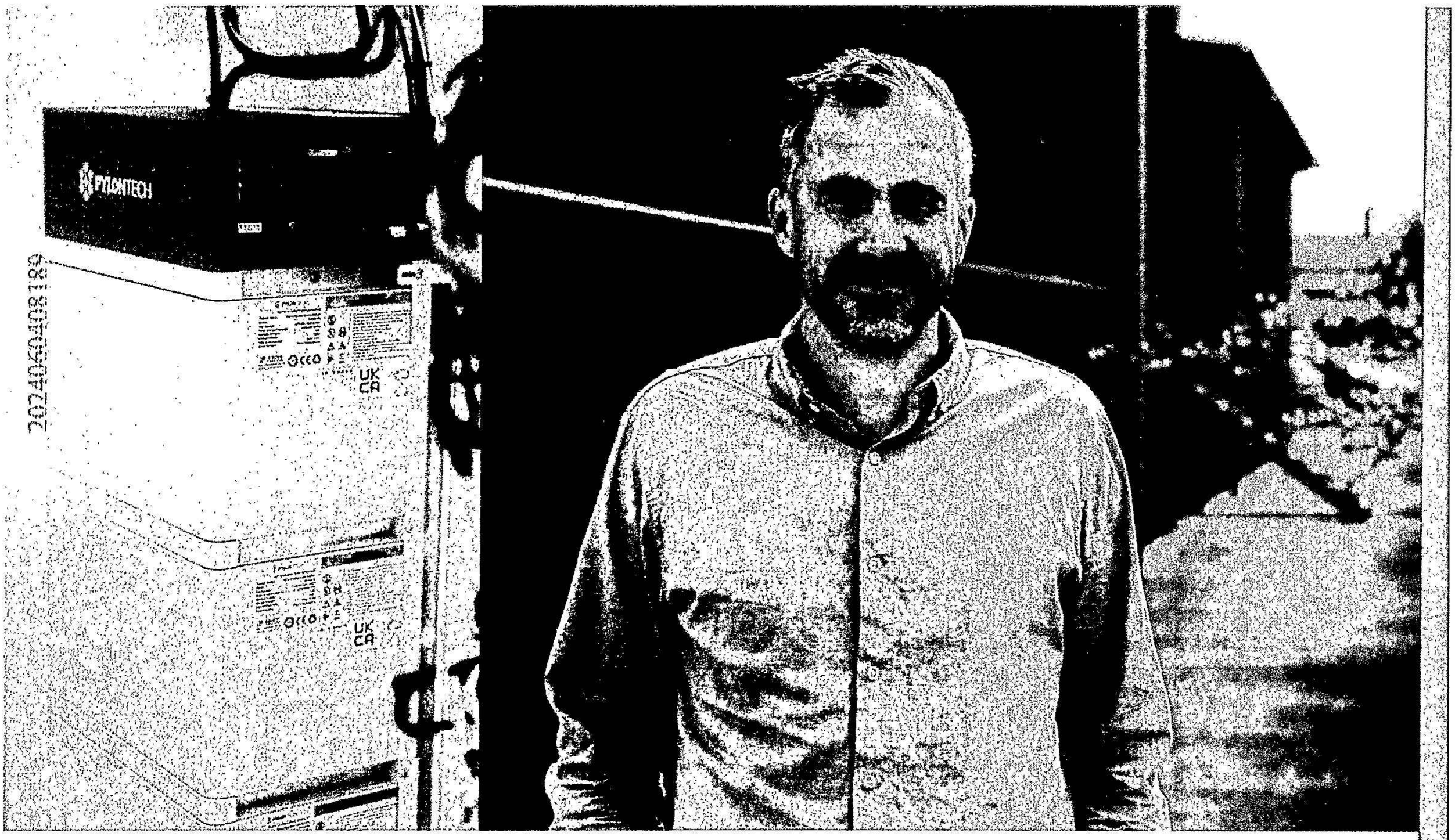
Fältskären är byggd 1906 och har bland annat varit sjukhus, militärstab – och nu senast studentbostäder. Vid ett takbyte på Fältskären uppdagades ett större renoveringsbehov. Studenter som bodde i huset erbjöds ersättningslägenheter och fastigheten tomställdes under 2022. Under 2023 har byggnaden renoverats av totalentreprenören Asplunds bygg med underentreprenörer. De totalt 39 bostäderna får bland annat nya ventilationskanaler och helt nya kök och badrum. Samtidigt bevaras detaljer i byggnaden som hittats under projektets gång – som kalkstensgolv, fiskbensparkett och ett originaltak i källaren. Nya studenthyresgäster planeras kunna flytta in under sommaren 2024.

Fältskären – under 2023 har större renoveringar av ventilationskanaler, kök och badrum påbörjats.
BILD JOSEFINE AHRLING

Kvarteret Eldaren

Kvarteret Eldaren är Skövdebostäders andra projekt i Skövde Science City. Kvarteret ligger utmed Bangårdsgatan, mellan Magasinsgatan och Kaplansgatan. Här har Skövdebostäder fått uppdraget att bygga bostäder och Skövde kommun ska bygga en högstadieskola. Bolaget planerar för cirka 150 bostäder i olika bostadshus på fyra till tolv våningar – där takytorna nyttjas som utemiljöer för hyresgästerna. På bottenvåningen ska Skövdebostäder bygga lokaler.

Att bygga skola och bostäder tillsammans är nytt i Skövde. Kvarteret Eldaren är också en ny form av samverkansprojekt mellan Skövde kommun och Skövdebostäder. Samarbetet ger möjlighet att kunna optimera markanvändningen och samutnyttja såväl ytor som funktioner. Detaljplanen kan vinna laga kraft tidigast hösten 2024.



Nu finns batterilagring av solenergi på Hästhoven. Tobias Nilsson, chef för teknisk förvaltning, och hans medarbetare har drivit projektet. BILD JOSEFINE AHRLING

Övriga underhållsåtgärder

Nya hissar på Saturnus

Under året har Skövdebostäder renoverat totalt åtta hissar i det centralt belägna området Saturnus. Nu är hissarna mer energieffektiva och driftsäkra. Projektet kostade totalt 8,2 miljoner kronor. Hissrenoveringen är en del av bolagets långsiktiga strategi med olika hissrenoveringar varje år. Under 2024 planerar Skövdebostäder att renovera hissar på området Trossen.

Takmålning på Alfhem och Regementet

Under året har Skövdebostäder målat yttertaken på Alfhem och Regementet – en total yta på cirka 5000 kvadratmeter. Projektet kostade 5 miljoner kronor.

Utbyggnad med solceller

Under 2023 har Skövdebostäder fortsatt sin satsning på solenergi. I våras blev bolagets första anläggning med batterilagring klar på området Hästhoven – ett låghusområde i stadsdelen Ulveket-Dälderna. Lösningen passar extra bra på Hästhoven eftersom många hyresgäster har egen elbil och laddar den efter jobbet på eftermiddagen eller kvällen, då solen inte är så stark. Då kan bolaget i stället använda solenergin som genererats under dagen. Skövdebostäder har även installerat solcellspaneler på Havstena i samband med ett takbyte där. Bolaget har nu en total installerad effekt om 815 kilowatt peak i sitt bestånd.

Fasadrenovering på Skolgatan 2

Skövdebostäder äger en fastighet på Skolgatan 2 i området Jupiter. Huset är byggt 1878 och har bland annat använts som flickskola. Bolaget har under året påbörjat ett projekt där de renoverar fasaden på huset. Det innefattar bland annat ommålning, fönsterrenovering och visst byte av virke. För att bevara originalutseendet på huset har bolaget specialbeställt virke och målar med linoljefärg, som användes på den tiden då huset byggdes. Entreprenörer för fasadrenoveringen är Sandå måleri, Kaefer och Karaten.

Mer elbilsladdning

Under 2023 har Skövdebostäder fortsatt sin utbyggnad av laddplatser för elbil. Nu erbjuder bolaget elbilsladdning i nästan alla områden. Hyresgästerna i området har då möjlighet att hyra en egen laddplats för sin elbil och hittar lediga platser på Skövdebostäders hemsida. Bolaget har märkt en något minskad efterfrågan på elbilsladdning sedan stödet för elbilar försvann vid årsskiftet 2022–2023.

Utfasning av ljuskällor

Från 2023 ska lysrör med kvicksilver börja fasas ut i Sverige. De senaste åren har Skövdebostäder arbetat med att byta ut belysning i gemensamma utrymmen som trapphus, källargångar och tvättstugor. Bolaget byter till närvarostyrd belysning som tänds upp när en person rör sig i närheten av den. Detta innebär energibesparingar. Arbetet med utfasningen av ljuskällor kommer att pågå även under nästa år.

Ombyggnad av tvättmaskiner

Under året har bolaget avslutat arbetet med att bygga om alla tvättmaskiner i tvättstugorna. De tar nu in varmvatten direkt i stället för att maskinen själv värmer upp vattnet. Detta innebär att bolaget både sparar energi och förkortar varje tvätt med 15 minuter. Energin tas från fjärrvärmen istället och lösningen är också bra utifrån frågan om elbrist.

”Under 2023 har vi färdigställt 161 lägenheter och haft ytterligare 88 i produktion”

SEBASTIAN KARLSTRÖM CHEF FASTIGHETSUTVECKLING

Social hållbarhet

Som bostadsföretag har Skövdebostäder central betydelse i flera människors liv då boendet är basen och tryggheten för många. I bolagets allmännyttiga uppdrag ingår ett stort samhällsansvar och kommunen som ägare ställer krav på att bolaget bidrar till **kommunnytta** och är ett föredöme som **socialt ansvarstagande** hyresvärd.

SKÖVDEBOSTÄDER är en viktig part i kommunens bostadsförsörjning på många sätt, inte bara genom nybyggnation. Bland annat är den rättvisa uthyrningsprocessen en nyckelfaktor för att alla ska känna tillit och trygghet i att lägenheter fördelas på ett jämlikt sätt. Bolaget har också samarbete med Skövde kommun kring bostadsförsörjning för grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Skövdebostäder arbetar hela tiden med fokus på att möjliggöra inkludering och skapa delaktighet i samhällsgemenskapen. Skövdebostäders bosociala enhet, Aspö gård, kategoriboenden och en strävan efter integration och mångfald i verksamheten är viktiga parametrar som bidrar till social hållbarhet.

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.

FORTSATT STARKT VARUMÄRKE

Skövdebostäder har i snart tre år mätt sitt varumärke löpande. Varumärkeskännedomen lokalt är fortsatt hög, 90 procent, och när det gäller målen kring att Skövdeborna ska uppfatta att bolaget bidrar till en positiv utveckling av Skövde är siffran fortfarande 77 procent (77 procent) och uppfattningen om att Skövdebostäder bidrar till ett hållbart samhälle ligger 2023 på 86 procent (85 procent).

TVÅRIG HYRESUPPGÖRELSE

Inför årets hyresförhandlingar har de tre parterna – Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen – bearbetat trepartsöverenskommelsen som tagits fram för att skapa en jämnare och mer förutsägbar hyreshöjning. Även om det fortfarande råder visst tolkningsutrymme av överenskommelsen lyckades Skövdebostäder och Hyresgästföreningen nå en uppgörelse i december som ger ökade hyresintäkter för Skövdebostäder med fem procent 2024 och 4,9 procent 2025. Den generella ökningen för hyresgästerna är 62 kronor per kvadratmeter och år 2024 samt 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 15 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. 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 köprincipen 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. Antalet nyregistreringar i kön 2023 var knappt 10 000 personer. Dock ökar inte kön i samma takt då det varje månad är ett antal som avregistreras på grund av inaktivitet – de har alltså inte varit inloggade de senaste tolv månaderna. Antalet aktiva sökande – de som sökt lägenhet de senaste tre månaderna har minskat med 27 procent till 1 078 jämfört med samma period förra året (1472). Den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet har minskat till 6 år (7), men spannet på poäng är från en dag till 29 år. Av de 808 lägenheter som hyrts ut 2023 har 108 av dessa krävt mindre än ett års kötid. Det är fortsatt stor variation på efterfrågan beroende på område, storlek och hyresnivå. Skövdebostäders omflyttning under 2023 låg på 14,5 (16,3) procent undantaget studentlägenheter där den var 44,2 (50,4) procent.

NYA REGLER FÖR STUDENTHYRESGÄSTER

Under 2023 har Skövdebostäders uthyrningsregler för studenthyresgäster bearbetats utifrån nya rekommendationer från branschorganisationen Studentbostadsföretagen. Den stora skillnaden från bolagets tidigare regler är att studenterna nu måste klara minst 15 högskolepoäng – motsvarande halvtidsstudier – för att ha rätt att bo kvar i sin studentlägenhet. Undantag kan göras vi sjukskrivning eller liknande. På det här sättet kommer förhoppningsvis bostadssituationen för studenthyresgäster förbättras och bli mer korrekt.

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

20240504081900

FRAMTIDENS UTHYRNING

Skövdebostäder har under hösten 2023 deltagit i en workshopserie ihop med ett antal andra allmännyttiga bostadsbolag där frågor kring framtidens uthyrning diskuterats. Flera bolag i olika delar av landet ställs inför fler och fler utmaningar med sin uthyrning. Inom nätverket har frågor som uthyrningspolicy, framtidens hyresgäster, organisation med mera tagits upp och nya idéer gror.

HYRESGÄSTER I NYPRODUKTION 2023

Under 2023 har nya hyresgäster flyttat in på såväl trygghetsboendet Mossagården som i de små centrumnära lägenheterna på Bostället 23. Båda produktionerna har löpt på bra utan större avvikelser och alla lägenheterna var uthyrda vid inflyttningstillfället.

UTMANANDE UTHYRNINGSLÄGE PÅ TIMMERGRÄND

Skövdebostäder har också under året påbörjat uthyrningen av 88 lägenheter på Timmergränd i Södra Ryd. Uthyrningsläget är kärvare än bolaget upplevt på många år. Skövdebostäder genomför i början av 2024 en analys av vilka insatser som krävs för att hyra ut fler lägenheter.

BOINFLYTANDE OCH KUNDNÖJDHET

Skövdebostäder genomför just nu sin stora hyresgästundersökning. De preliminära resultaten är positiva där bolaget ökat på såväl Serviceindex 87,9 (87,5) som Produktindex 84,0 (83,1). Resultatet kommer att bearbetas och användas i framtida verksamhetsplanering.

Inom Skövdebostäders studentbostadsbestånd genomförs en undersökning varje år. Där följer bolaget främst 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 55 (54) och NKI 76 (77). Det studenterna är mest nöjda med är våra kvartersvärdar, hanteringen av felanmälan och boendets standard. Bolagets utvecklingsområden återfinns enligt enkäten främst inom prisvärdheten i vissa områden, trygghet och säkerhet – särskilt mot inbrott – samt information.

Under 2023 har en arbetsgrupp arbetat med att ta fram en intern gemensam syn på vad boinflytande är och när det ska erbjudas våra kunder samt ge en tydlig bild vad hyresgästen kan förvänta sig när det gäller boinflytande. Arbetet med definitionen är i sin slutfas och det som kvarstår är paketering och kommunikation. Men arbetet med boinflytande för våra hyresgäster fortsätter löpande och kommer också att utvecklas för mer inflytande och delaktighet.



Under året har Skövdebostäder infört central felanmälan. Jessica Ericson arbetar i bolagets kundcenter.

”Återigen var det tuffa hyresförhandlingar. Men jag är nöjd att vi lyckades komma överens och det känns bra med en tvåårig uppgörelse som gör att både vi och hyresgästerna vet förutsättningarna för nästa år.”

KATARINA PRICK, VD

CENTRAL FELANMÄLAN I GÅNG

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. Men bolaget har 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 numer benämns kundcenter och består av fem medarbetare som hjälper hyresgästerna med felanmälningar och övriga frågor till kundcenter.

HYRESGÄSTSTYRT LÄGENHETSUNDERHÅLL (HLU) OCH STANDARDHÖJNINGAR

Under året har beställningar av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet flutit på enligt förväntan kopplat till budget. När kriget i Ukraina bröt ut fanns en oro att vissa parkettgolv skulle ta slut hos leverantören, men det har fungerat bra. Från och med 2022 är också varmluftsugn standard vid alla utbyten av spis och ugn. 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 dock lokaler stått för 14 procent av bolagets totala hyresbortfall. Det är främst två lokaler i fastigheten Skiffern 1 som stått tomma under flera månader. Dock finns intressenter på båda lokalerna och hyreskontrakt har tecknats på den ena. Lokaler i bottenplan i vissa områden skapar liv och trygghet och bolaget är angelägna om att hitta rätt hyresgäster till lokalerna.

SAMARBETE MED SKÖVDE KOMMUN

Det bostadssociala avtal som Skövdebostäder haft med Skövde kommun sedan 2016 fortlöper och utvecklas. Inför 2023 hade parterna kommit överens om en målsättning om 15 lägenheter. Målet är uppnått och samarbetet löper på bra. Även målet om att minst 80 procent av hyresgästerna inom avtalet ska få ta över sitt kontrakt efter ett år har uppfyllts.

Inför 2024 är målet fortsatt 15 lägenheter med nu kända förutsättningar.

Bosocialt arbete

Social hållbarhet är en fråga för hela Skövdebostäders verksamhet. Dock finns den bosociala enheten som arbetar mer på djupet med specifika bosociala frågor så som vräkningsförebyggande arbete, oriktiga hyresförhållanden, störningar, utbildningar och information om barnkonventionen och våld i nära relationer samt samarbeten med andra aktörer kring trygghet.

ORIKTIGA HYRESFÖRHÅLLANDEN

Skövdebostäder följer sedan några år upp hyresgäster som inte folkbokfört sig på sitt boende. Detta för att säkerställa att den som hyr lägenhet faktiskt bor 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 går ut på att såväl grannar som Skövdebostäders personal ska våga agera om de misstänker våld i nära relationer. Som ett led i detta arbete har Skövdebostäders personal under hösten genomfört att antal digitala mikroutbildningar på området.

BARNKONVENTIONEN – UTBILDNING, GENOMLYSNING

Sedan en tid tillbaka är det lag på att alla företag och organisationer ska följa och ta hänsyn till Barnkonventionen i sin verksamhet. Den bosociala enheten har gjort en inventering av bolagets verksamhet för att titta på vad vi gör idag och vilka områden vi behöver stärka. Detta har bland annat inneburit att all personal fått utökad information om området och hur man kan agera och se till att ta hänsyn till lagen i sitt dagliga arbete.

STAD FÖR STAD

Under 2024 kommer Skövdebostäder fortsätta arbetet med Stad för stad där Skövde kommun är huvudman för att motverka och uppmärksamma människohandel och prostitution i vår verksamhet.

VRÄKNINGSFÖREBYGGANDE ARBETE

Skövdebostäder vill att alla hyresgäster ska kunna bo kvar i sin lägenhet även om någon får det svårt under en period. Därför agerar bolaget tidigt på de som är sena med sina hyresbetalningar och på störningsärenden. Bolaget samverkar med kommunens stödfunktioner och kommer under nästa år att ytterligare utöka detta samarbete.

EST

Dessutom deltar representanter från bolaget i EST, som är en samverkan mellan kommun, polis och andra fastighetsägare för att öka tryggheten i staden och våra områden.

ASPÖ GÅRD

Skövdebostäder fortsätter med säsongsaktiviteter på Aspö gård. Från april till och med september samarbetar bolaget med lokala bönder som tillhandahåller djur till gården. Under denna period sker också ett antal aktiviteter som arrangeras av bolaget så som Valborg och Brittsommardagen. Det är även samarbetspartners som ordnar olika aktiviteter så som 4H-läger och kafé på söndagar under säsong.

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 även om till exempel rörligheten minskar. Det är ett vanligt boende men med det där lilla extra som skapar hög tillgänglighet och förutsättningar för gemenskap och trivsel. Trygghetsbostäder är enbart tillgängliga för dig som är fyllda 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.

Möblerad lägenhet på Bostället, Skövde Science Center, Mariesjö

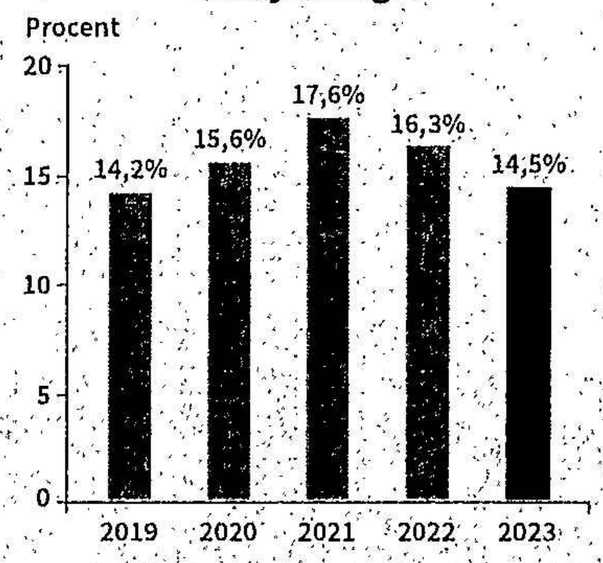
BILD: VIKTOR HILDING

43 480 Totalt antal i bostadskön 2023-12-31

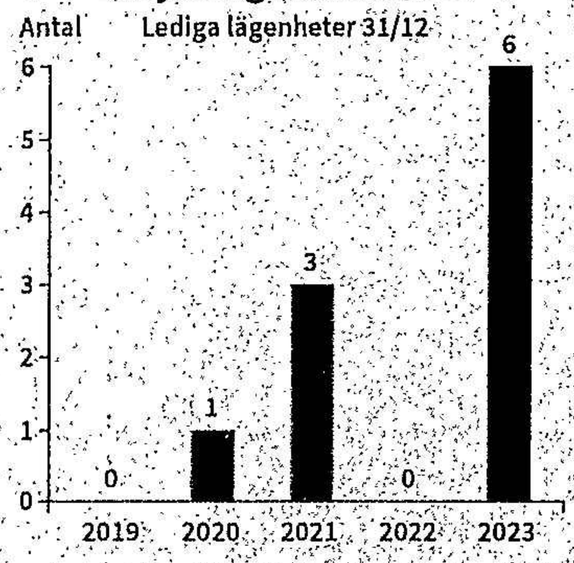
810 Snitt i antal nya sökande per månad 2023

6 år Genomsnittlig kötid vid uthyrning under 2023

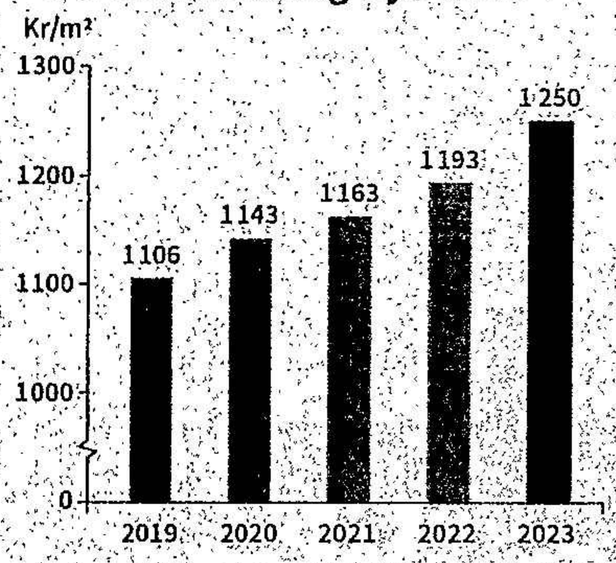
Omflyttningar



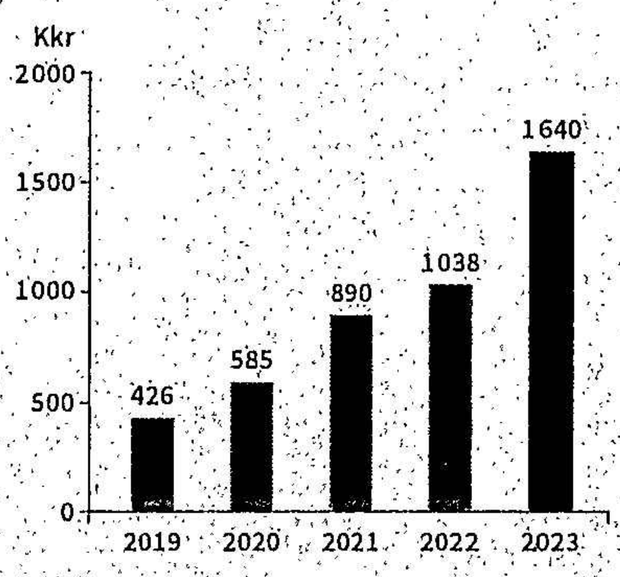
Uthyrningssituationen



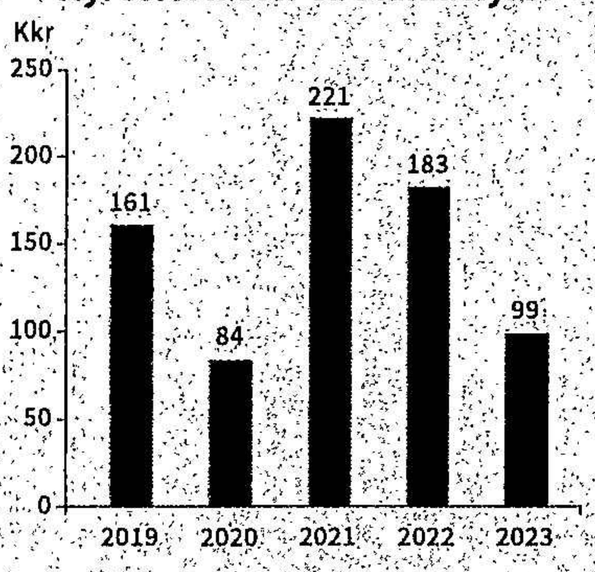
Genomsnittlig hyresnivå



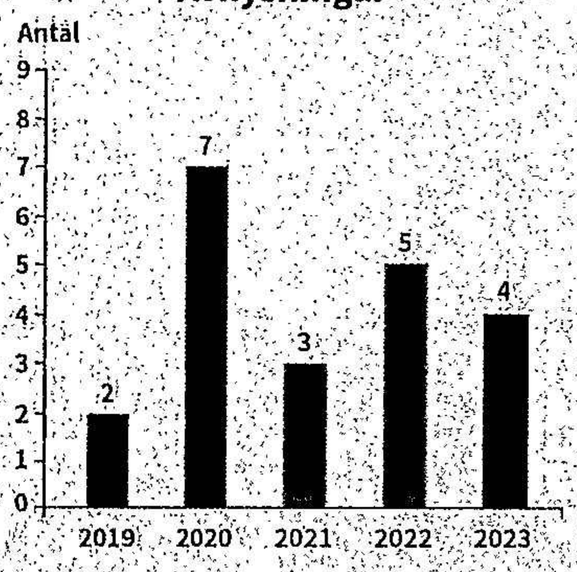
Hyresbortfall outhyrda objekt



Hyresförluster obetalda hyror



Avhysningar



Ekologisk hållbarhet

Skövdebostäder har arbetat aktivt med miljöfrågor under många år. Sedan 2003 är bolaget ISO-certifierade enligt ISO 14001. Att vara certifierade handlar om att arbeta med **ständiga förbättringar** och är en kvalitetssäkring av miljöarbetet. Kraven på biologisk mångfald och ekosystemtjänster ökar ständigt och numer talar man mer om klimat än miljö. Skövdebostäder har en verksamhet som på många sätt påverkar klimatet, både genom den egna verksamheten, men också genom sina hyresgäster och entreprenörer. Därför är det viktigt att Skövdebostäders arbete med ekologisk hållbarhet handlar om såväl den egna energiförbrukningen och klimatpåverkan som hyresgästernas möjligheter att **leva klimatsmart**.

UTVECKLAD MILJÖASPEKTLISTA

Sedan tidigare har Skövdebostäder en miljöaspektlista som bland annat hjälper bolaget att prioritera i sitt miljöarbete. Under 2023 har bolaget fortsatt arbetet med att utveckla listan så att den ska vara ett ännu bättre stöd för verksamheten. Livscykelperspektivet för de olika aspekterna är nu än mer tydligt och det finns dokumenterat i vilket skede i aktivitetens livscykel som den största påverkan sker. Aspekterna i listan är också integrerade och beskrivna i den hållbarhetsstrategi som har tagits fram under året.

FÖRBÄTTRAD MILJÖ DOKUMENTATION

Under 2023 har Skövdebostäder påbörjat ett arbete för att förbättra dokumentationen kring miljö. Syftet har varit att få en bättre överblick och säkerställa att bolaget följer lag- och myndighetskrav. Skövdebostäder har börjat att ta fram ett egenkontrollsprogram för att kunna planera, kontrollera och följa upp verksamheten. Det som ska dokumenteras i egenkontrollprogrammet är till exempel oljeavskiljare, ventilationssystem, kemikaliehantering och maskindrivna element för en fastighet. Bolaget har också påbörjat arbetet med att ta fram en miljödatabas som ger en bild av fastighetens miljostatus. Arbetet fortsätter under 2024.

HYRESGÄSTER SKA LEVA HÅLLBART

Skövdebostäder strävar efter att hjälpa hyresgäster att göra rätt och på så sätt kunna leva mer hållbart. Det handlar till exempel om att underlätta för att källsortera sina sopor, välja klimatsmarta transporter, ladda sitt elfordon, dela resurser och på olika sätt spara energi. Med 5 700 lägenheter har Skövdebostäder en stor räckvidd och kan med information och kommunikation uppmuntra många Skövdebor till ett mer hållbart levnadssätt.

FRÄMJAR CYKLING

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 i nyproduktionsprojekt till att erbjuda cykelservicestationer där man själv kan laga och sköta om sin cykel. Under året har bolaget utvecklat ett nytt koncept för studenter – cykelbanken. Här används övergivna cyklar från bostadsområdena som ingen använt eller känts vid under lång tid. Tanken är att elever från praktiska gymnasiet ska hjälpa till med service, reparationer och omlackering. Cykelbanken är inte uppstartad än – men förmodligen kan bolaget testa att hyra ut några cyklar under 2024.

FORSKNINGSPROJEKT FÖR ÖKAD MOBILITET

Skövdebostäder deltar sedan tidigare i ett forskningsprojekt tillsammans med bland andra RISE. I slutet av 2022 beviljades Skövdebostäder dispens från biluthyrningslagen och under året har bolaget hyrt ut en av sina tjänstebilar som bilpoolsbil. Inom kort adderas ytterligare en bil till uthyrningen. Forskningsprojektet pågår fram till 2025.

ENERGIEFFEKTIVISERINGAR

För Skövdebostäder är det viktigt att satsa på miljösmarta lösningar och vara en föregångare inom hållbarhet. Solceller och laddstolpar är självklara delar i det arbetet. Med omvärldsläget och risk för effektbrist har Skövdebostäder intensifierat sitt arbete kring energieffektiviseringar och bland annat tittat på driftoptimering och fasbalansering. En utmaning kring fjärrvärmen är effekttaxan som påverkar Skövdebostäders kostnader och bolaget ser över möjligheterna att än mer styra förbrukningen av fjärrvärme för att minska effektuttaget på vissa tider. Skövdebostäder har fram till 2016 genomfört vattensparåtgärder i samtliga fastigheter. Vattenförbrukningen 2023 var 0,96m^3/m^2

KEMIKALIER

Under 2023 har substitutionsarbetet av kemikalier varit högt prioriterat för Skövdebostäder. Med hjälp av tidigare inventeringar och kemikalielistan har bolaget kunnat byta ut de kemikalier som är sämst utifrån miljö- och arbetsmiljösynpunkt mot mindre farliga. Flera kemikalier har också helt tagits bort, då det funnits flera produkter som används till samma ändamål och har liknande egenskaper. Antalet kemikalier i listan har minskat från 176 till att i slutet av 2023 vara 146.

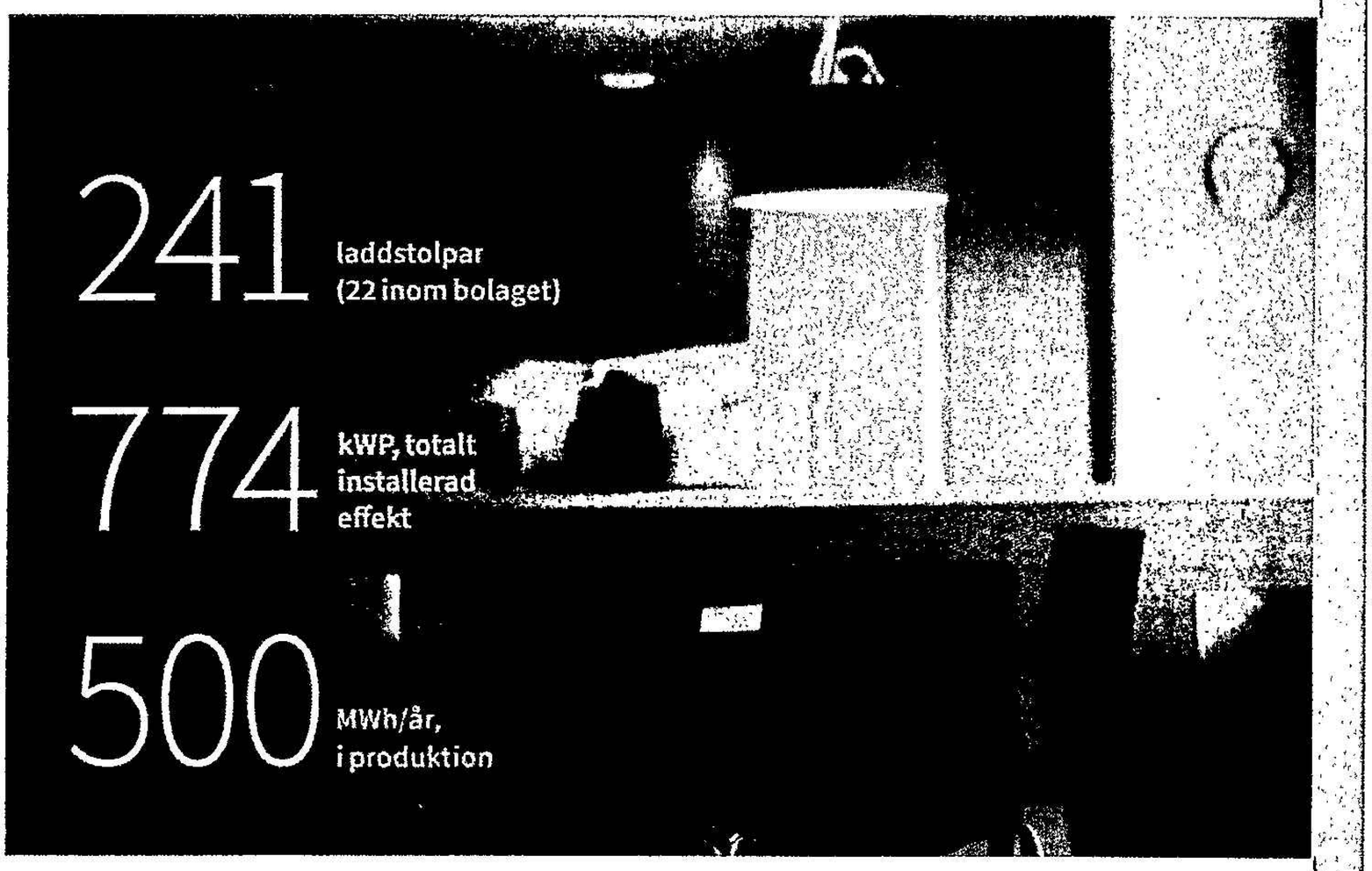
KOLDIOXIDUTSLÄPP – UPPVÄRMNING OCH TRANSPORTER

2023 köpte Skövdebostäder fortsatt delvis fjärrvärme märkt med Bra miljöval av Skövde Energi, vilket bidragit till att sänka koldioxidutsläppen. Under 2023 fasades de sista fordonen som drivs med fossila bränslen ut. Nu drivs majoriteten av fordonen av el – med undantag från några som använder HVO-diesel eller biogas.

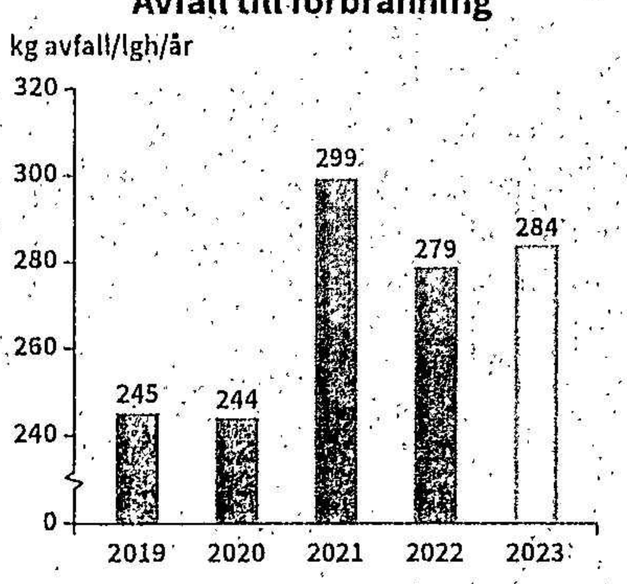
20240604081192

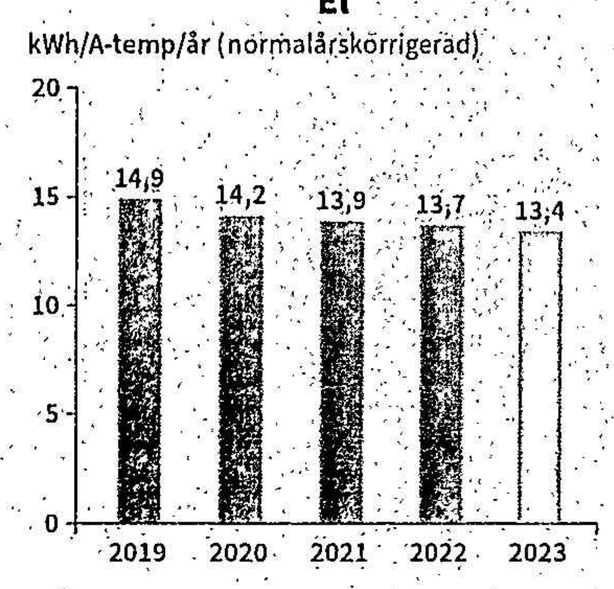
ENKÄT FÖR HYRESGÄSTER OCH MEDARBETARE

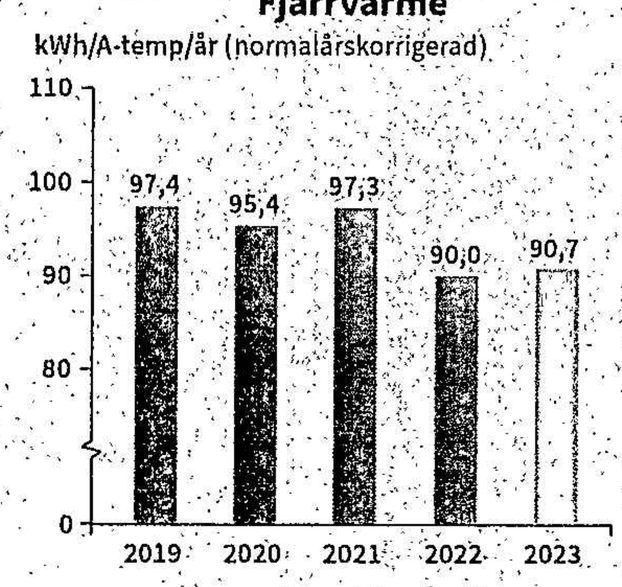
I somras svarade Skövdebostäders medarbetare och ett urval av hyresgästerna på en hållbarhetsenkät. Cirka 500 personer deltog och resultatet har legat till grund för bolagets intressent- och väsentlighetsanalys. En stor andel av respondenterna tycker att Skövdebostäder ska ligga långt framme i sitt hållbarhetsarbete i förhållande till branschen. En majoritet tycker också att det är viktigt att bolaget kommunicerar sitt hållbarhetsarbete. De hållbarhetsfrågor som respondenterna tyckte var viktigast var att Skövdebostäder erbjuder trygga boendemiljöer, säkerställer en god inom- och utomhusmiljö och tillhandahåller prisvärda bostäder. Även gott ledarskap inom organisationen och hållbar affärsetik skattades högt.

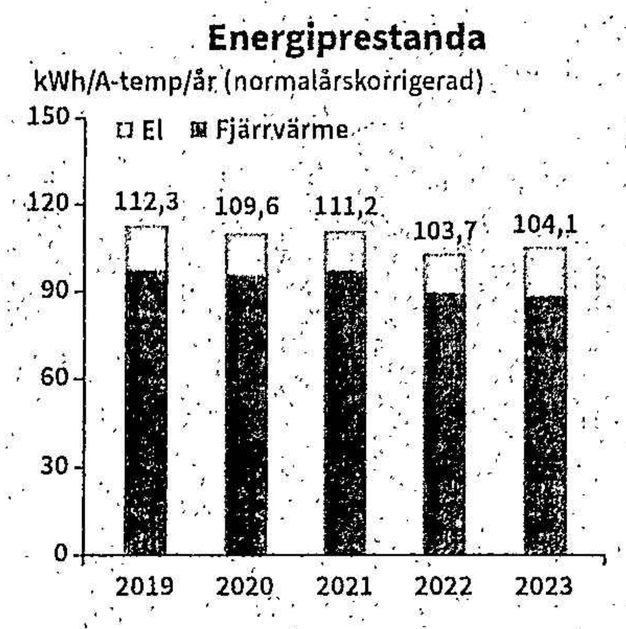


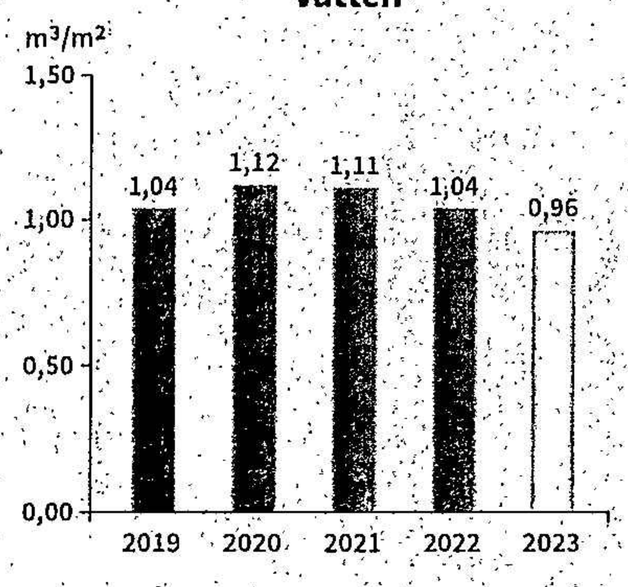
Gemensamhetskök på Mossagården. BILD EBBA ENGELBREKTSSON

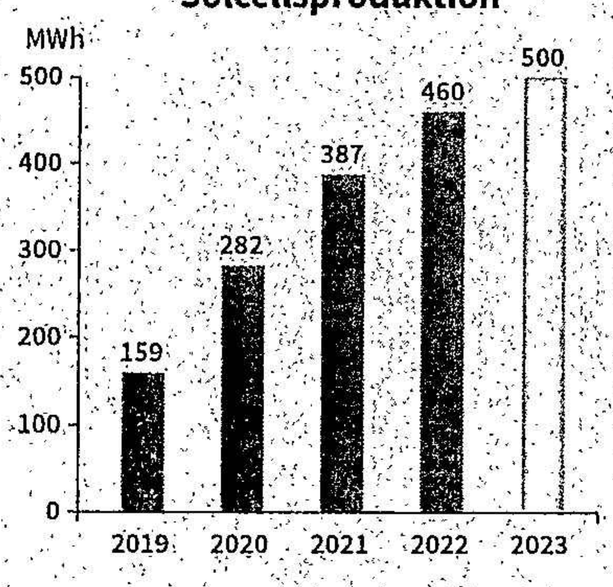












Koldioxidutsläpp (ton CO_2)	2023	2022	2021	2020	2019
Fjärrvärme	3 024	2 904	2 822	2 487	2 407
Interna transporter *	22	25	23	82	89
Summa	**3 046**	**2 929**	**2 845**	**2 569**	**2 496**

Utfallet för koldioxidutsläpp baseras på faktisk förbrukning utan normalårskorrigeringar.

* Beräkningsdata från klimatinitiativet

Ekonomisk hållbarhet

Skövdebostäder påverkas som alla andra av en turbulent omvärld med **ökade priser** i allmänhet och **räntekostnader** i synnerhet.

SOM ALLMÄNNYTTIGT BOSTADSBOLAG ska Skövdebostäder dessutom 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. Under året har Skövde kommun beslutat om en ökning av låneramen inom koncernbanken från 1 500 miljoner kronor till 1 700 miljoner kronor.

Kassaflödet från verksamheten för 2023 uppgick till cirka 165 (200) miljoner kronor och bruttoinvesteringarna i fastigheter uppgick till cirka 314 (278) miljoner kronor. Den förväntade investeringsvolymen för 2024 uppgår till cirka 250 miljoner kronor där bland annat projektet Timmergränd står för en stor volym.

GRÖNA LÅN

Skövdebostäder har under året ansökt om och beviljats Gröna lån för fastigheterna Mossagården och Kurorten, vilket nu bidrar till lägre räntor i kommunens låneportfölj. Sedan tidigare bidrar Skövdebostäder med Gröna lån även gällande Aspö Eko-logi och Frostaliden.

VÄRDEUTVECKLING OCH MARKNADSVÄRDE

Varje år låter Skövdebostäder en extern part värdera fastigheterna. Aktuell värdering har genomförts med värdetidpunkt 31 december 2023. Värderingen av fastigheterna har gjorts utifrån avkastningsmetod och ortsprismetod. Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgår enligt värderingen per den 31 december 2023 till 7 004 (6 886) miljoner kronor. I värderingen ingår inte fastigheten Skogsmyran 6 som betraktas som projektfastighet och färdigställs under första halvåret 2024.

FÖRSÄKRINGAR

Bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. Försäkringen omfattar även egendoms- och avbrottsförsäkring, ansvarsförsäkring, transportförsäkring, förmögenhetsbrott samt skadeståndskrav mot vd och styrelse. Under hösten 2023 har bolaget genomfört en upphandling av företagets försäkringar som börjar gälla från 2024.

INVESTERINGSSTÖD

Skövdebostäder har under året fått utbetalning av investeringsstöd om totalt 75 miljoner kronor avseende Jordfräsen 1 och Städet 14. För projektet Timmergränd fanns inte längre möjligheten att söka investeringsstöd. Detta påverkade kalkylen, men projektet genomförs enligt plan.

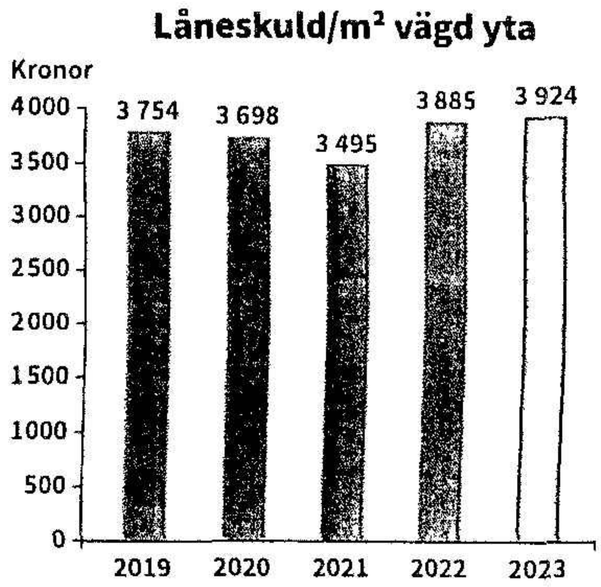
OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT

I början av 2023 genomfördes den planerade försäljningen av Armborstet till en bostadsrättsförening. Försäljningen följer ägardirektivet som säger att bolaget ska arbeta för att ombilda hyreslägenheter till andra upplåtelseformer. De säger också att bolaget aktivt ska agera och hantera omställningen, i syfte att åstadkomma en variation av upplåtelseformer inom bostadsområden till främjande av integration och social sammanhållning.

REVISION

2022 års samordnade interna revisioner i kommunkoncernen, kopplat till välfärdsbedrägerier, har resulterat i att en internkontrollplan har implementerats hos Skövdebostäder.

Eget kapital (KKR)	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	**7 300**	**1 225 700**	**105 268**	**1 338 268**
Årets resultat			110 523	110 523
Avsättning till reservfond		90 000	-90 000	
Utdelning till aktieägare			-15 084	-15 084
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**



Timmergränd – i Ryds centrum med milsvid utsikt.

BILD: STUDIO SUPERB

”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	2023	2022	2021	2020	2019
Ränta (nominell), %	2,37	0,90	0,58	0,68	0,63
Räntebindningstid (år)	1,60	1,17	1,84	2,62	2,68
Räntebindning (< 1 år), %	49	56	46	28	47
Kapitalbindningstid (år)	1,39	1,68	1,90	2,00	2,17

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.	Under 2023 hölls en uppföljningsrevision som resulterade i ett tjugotal förbättringsförslag men inga avvikelser.
Interna revisioner	Internrevision sker årligen utifrån våra ISO-certifieringar.	Årets internrevision utfördes under maj och november utifrån fastlagt revisionsprogram.
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.	Antalet rapporterade avvikelser följs upp månadsvis på ledningsgruppsmötena och i respektive arbetsgrupp minst kvartalsvis på arbetsplatsträffar.
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 & 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 "leverantörsstatus" (Grön, Gul och Röd) beroende på hur väl de utför uppdraget. Sämre leverantörsstatus resulterar i mer uppföljningsaktiviteter.
Tillbud- och olycksfalls-rapportering	Sedan halvårsskiftet skriver medarbetaren själv in arbetsmiljöavvikelser i IA. På byggarbetsplatserna följer Skövdebostäder entreprenörens instruktioner och kräver ID06.	Under 2023 rapporterades 25 tillbud och 32 olycksfall in, men ingen av allvarligare grad. Två av olyckorna ledde till frånvaro.
Medarbetar-undersökningar	Skövdebostäder har under 2022 genomfört två medarbetarundersökningar, en stor under hösten och en mindre under våren. Verktyget ger såväl chefer som medarbetare verktyg att påverka resultaten i positiv riktning. Varje medarbetare har utvecklingssamtal med respektive chef där det ges utrymme att lämna synpunkter på sitt arbete eller verksamheten. Varje chef har också regelbundna verksamhetsmöten med sin avdelning.	Medarbetarundersökningen i maj gav ett eNPS på 40 och den större enkäten i november 53. Svarsfrekvensen under hösten var 97 %. Alla medarbetare har haft utvecklingssamtal och deltagit på avdelningsmöten under 2023.
Individuella utvecklings-planer	Alla medarbetare har individuella utvecklingsplaner som sätts upp gemensamt av medarbetare och chef. Målen följs upp löpande under året.	2023 genomfördes medarbetarsamtal 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 2023 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. Genom vår nuvarande undersökning kan Skövdebostäder jämföra sig med omkring 350 andra bostadsbolag med cirka 1 miljon lägenheter. Undersökningen genomförs vartannat år. Skövdebostäder genomför också årligen en särskild enkät till studenthyresgästerna. Den görs i samarbete med Studentbostadsföretagen för att kunna jämföras med andra bolag som särskilt arbetar med studenthyresgäster. Bolaget utför också processmätningar kring nöjdhet med HLU och 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.



Miljövärd Meja Alriksson.
BILD: EBBA ENGELBREKTSSON

”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



Miljövärd
Sören Larsson.
BILD: JOSEFINE AHRLING

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	2023	2022
Lika tillträde på arbetsmarknaden och arbetsvillkor		
Anställningsform		
– heltid	120	109
– deltid	6	6
– tillsvidare	121	110
– visstid	6	5
Ålder, Kvinnor, antal		
– 18–29 år	4	3
– 30–44 år	26	21
– 45–54 år	12	10
– 55–64 år	11	8
– 65 år–	0	0
Kvinnor totalt, antal	**53**	**42**
Ålder, Män, antal		
– 18–29 år	8	8
– 30–44 år	28	24
– 45–54 år	22	22
– 55–64 år	15	14
– 65 år–	1	0
Män totalt, antal	**74**	**68**
Fördelning av snittlöner, kr/mån		
– tjanstemän, män	47 150	46 791
– tjänstemän, kvinnor	41 190	39 096
– kollektivanställda, män	31 425	30 086
– kollektivanställda, kvinnor	29 059	27 939
Anställningsbarhet och karriärutveckling		
Utbildningsinsatser för personalen		
– kursavgifter, kr/anställd	18 128	14 982
Medarbetares hälsa och välbefinnande		
Frånvaro, total frånvaro, %	7	7
Andel av frånvaron som beror på olycksfall i arbetet, %	0	2
eNPS (employee Net Promotor Score)	53	44
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?	Ja	Ja

Socialt ansvarstagande

NYCKELTAL	2023	2022
Ansvarstagande för den lokala bostadsförsörjningen och anpassningar i boendemiljön		
Förändringar i fastighetsbeståndet, %	2,3	1,2
Nyproduktion av hyresrätter, antal	161	68
Fastighetsförvärv, antal lägenheter	0	0
Avyttringar, antal lägenheter	36	0
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade, %	5,6	4,2
Socialt ansvar som fastighetsägare avseende boendes behov och förväntningar		
Hyresnivå, kr/m²	1 250	1 193
Hyresutveckling, kr/m²	57	30
Hyresutveckling, %	4,8	2,6
Driftkostnad, kr/m²	549	488
Driftkostnadsutveckling, kr/m²	61	8
Driftkostnadsutveckling, %	12,5	1,7
Omflyttningar i fastighetsbeståndet, %	14,5	16,3
Avhysningar, antal		
– pga ekonomiska skäl	4	5
– pga störningar	0	0
Socialt ansvarstagande för integration och stadsdelsutveckling		
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö, %	85,3	86,1
Nedlagda kostnader och investerade medel i stadsutvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60- eller tidigt 70-tal, Mkr	-	-
Andel kontrakt som innehåller sociala krav, %	-	-
Social upphandling	Nej	Nej
Projektkostnader för att engagera unga under 25 år, tkr	-	-
Arbetsvillkor		
Uppförandekod för entreprenörer	-	-
Revision/utvärdering av entreprenörer, definierar lagkrav eller avtal med facket	Ja	Ja
Köper vi rättvisemärkta produkter?	Inte enbart	Inte enbart

NYCKELTAL	2023	2022
Ekonomiskt ansvar och förbättring av fastighetsbeståndet		
Årliga underhållskostnader		
– mkr	19 727	20 691
– kostnader per lägenhet, tkr/lgh	3,5	3,7
– % av total omsättning	4,2	4,7
Företagets investeringar i nyproduktion		
– Nyproduktion, Mkr	205 775	181 091
– Nyproduktion, % av total omstättning	44,2	41,3
– Förvärv, Mkr	-	-
– Förvärv, % av total omsättning	-	-
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad, bostäder, %	100	100

Miljöansvar

Begränsning av fastighets-beståndets miljöpåverkan		
Använd energi som förbrukas av fastighets-beståndet, total, kWh/m² A-temp	104,1	103,7
– varav fjärrvärme	90,7	90,0
– varav el	13,4	13,7
Begränsning av miljöeffekterna vid företagets förvaltning		
Koldioxidutsläpp från bolagets fordon, ton CO_2/år	22	25
Begränsning av miljöpåverkan vid boendes förbrukning		
Vattenförbrukning i beståndet, total m³/m² A-temp	0,96	1,04
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor:		
– kompost, kg/lgh	12,16	16,92
– restavfall, kg/lgh	284	279,12
– glas, kg/lgh	14,89	13,31
– kartong, wellpapp, kg/lgh	19,47	11,22
– metall, kg/lgh	1,97	2,83
– plast, kg/lgh	12,69	9,95
– tidningar, kg/lgh	6,53	12,45
– ris och grenar, kg/lgh	14,99	14,11
Andel hyresgäster som källsorterar	95%	95%
Kemikalier		
Antal kemikalier	146	176

Företagsledning och samspel med intressenter

NYCKELTAL	2023	2022
Ansvarsfullt beslutsfattande och fungerande ledningssystem		
Andel kvinnor och män i ledande positioner		
– Styrelse, Kvinnor, %	33	11
– Styrelse, Män, %	67	89
– 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	91,9
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 2024 års årsstämma att av de disponibla vinstmedlen, kronor 128 302 741

kronor 254 040 (3,48 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 112 000 000 avsätts till reservfonden för framtida underhåll,

kronor 1 048 701 balanseras i ny räkning.

Utdelningen utbetalas efter årsstämma 2024.

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 3,48 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 2,48 procent för 2023, 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 2023 samt dess ställning vid årets slut framgår av resultat- och balansräkningar jämte kassaflödesanalys, se nästa sida och framåt.

SKÖVDE DEN 5 MARS 2024

BERNT MÅRTENSSON, ORDF

JERZY KUCIER, V ORDF

KATARINA PRICK, VD

MONICA GREEN

LENNART BOGREN

EMMA WIEZELL

TORE LJUNGKVIST

KAY HENNINGSSON

ANN-KRISTIN ESSGREN
ARBETSTAGARREPRESENTANT

FREDRIK ROSENBERG
ARBETSTAGARREPRESENTANT

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 7 mars 2024.

ERNST & YOUNG AB

ULF ULKNER
AUKTORISERAD REVISOR

20240504081105

Resultaträkning

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1 JANUARI – 31 DECEMBER (KKR)

Nettoomsättning	**Not**	**2023**	**2022**
Hyresintäkter	2	444 114	421 411
Övriga förvaltningsintäkter		22 911	17 169
Summa nettoomsättning		**467 025**	**438 580**
Fastighetskostnader			
Underhållskostnad		-19 727	-20 691
Driftskostnader	3	-192 235	-168 522
Fastighetsskatt		-8 914	-8 251
Avskrivningar	4	-107 734	-99 192
Summa fastighetskostnader		**-328 610**	**-296 656**
Bruttoresultat		**138 415**	**141 924**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-19 166	-12 442
Rörelseresultat	6, 7, 8	**119 249**	**129 482**
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		133	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 274	-12 023
Resultat från andelar i koncernföretag	9	42 433	-
Summa finansiella poster		**9 292**	**-12 016**
Resultat efter finansiella poster		**128 541**	**117 466**
Bokslutsdispositioner			
Återförd periodiseringsfond		23 567	23 044
Förändring överavskrivningar		-394	-815
Summa bokslutsdispositioner		**23 173**	**22 229**
Resultat före skatt		**151 714**	**139 695**
Skatt på årets resultat	10	-23 938	-29 172
ÅRETS VINST		**127 776**	**110 523**

Balansräkning/Tillgångar

PER DEN 31 DECEMBER (KKR)

Anläggningstillgångar	**Not**	**2023**	**2022**
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för datorprogram	11	411	636
Summa immateriella anläggningstillgångar		**411**	**636**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	12	2 965 934	2 643 868
Inventarier och förbättringsutgifter på annans fastighet	13	19 787	16 935
Pågående ny- och ombyggnader	14	224 847	376 423
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 210 568**	**3 037 226**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	15	530	372
Summa finansiella anläggningstillgångar		**530**	**372**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**3 211 509**	**3 038 234**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		2 374	4 886
Skattefordringar		13 857	-
Övriga fordringar	16	756	76 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 972	5 773
Summa kortfristiga fordringar		**20 959**	**86 684**
Kassa och bank		-	-
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**20 959**	**86 684**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 232 468**	**3 124 918**

20240604081107

Balansräkning/Eget kapital och skulder

PER DEN 31 DECEMBER (KKR)

	Not	2023	2022
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 73 000 aktier med kvotvärde 100 kr		7 300	7 300
Reservfond		1 410 700	1 315 700
Summa bundet eget kapital		**1 418 000**	**1 323 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		527	184
Årets vinst		127 776	110 523
Summa fritt eget kapital	**18**	**128 303**	**110 707**
SUMMA EGET KAPITAL		**1 546 303**	**1 433 707**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	19	72 825	96 392
Överavskrivningar inventarier		4 810	4 416
Summa obeskattade reserver		**77 635**	**100 808**
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	20	76 139	62 987
Övriga avsättningar	21	3 841	1 900
Summa avsättningar		**79 980**	**64 887**
Långfristiga skulder			
Skuld till Skövde kommun	22	1 431 489	1 397 165
Summa långfristiga skulder		**1 431 489**	**1 397 165**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		36 842	63 141
Skatteskulder		-	8 243
Skuld till koncernbolag		6 132	5 950
Övriga kortfristiga skulder		2 529	4 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	51 558	46 574
Summa kortfristiga skulder		**97 061**	**128 351**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 232 468**	**3 124 918**

Kassaflödesanalys

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1 JANUARI – 31 DECEMBER (KKR)

Den löpande verksamheten	**2023**	**2022**
Rörelseresultat	161 682	129 482
Erhållen ränta	133	7
Erlagd ränta	-33 274	-12 023
Avskrivningar som belastat resultatet	107 787	99 123
Reavinst/reaförlust som belastat resultatet	-42 928	-571
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	4 520	2 317
Utbetald inkomstskatt	-32 886	-20 538
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	**165 034**	**197 797**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	79 426	-77 950
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-23 050	26 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**221 410**	**146 652**
Investeringsverksamheten		
Utbetalningar för förvärv av fastigheter	-314 299	-278 300
Utbetalningar för förvärv av inventarier mm	-8 809	-8 226
Inbetalningar från försäljning av inventarier mm	270	640
Inbetalningar från försäljning av fastighet	84 184	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-238 654**	**-285 886**
Finansieringsverksamheten		
Inbetalningar för upptagna långfristiga lån	34 324	156 219
Utbetalningar för amortering av långfristiga lån		
Utbetalningar för avsattning tjänstepension	-1 900	-1 900
Utdelning	-15 180	-15 085
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**17 244**	**139 234**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**0**	**0**
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

20240307061108

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för 2023 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper mm

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 ränta liksom 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

Bolaget gör en årlig extern värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Årets värdering har utförts av Svefa med värdetidpunkt 31 december 2023. Värderingen har gjorts enligt avkastnings- och ortsprismetod.

Finansiella instrument

Derivatinstrument (Ränteswappar)

Bolaget ingår i Skövde kommuns koncernbank.

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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Bostäder	380 927	358 881	-605	-287	380 322	358 594
Lokaler	10 176	9 820	-232	-30	9 944	9 790
Garage	7 737	7 304	-268	-245	7 469	7 059
P-platser	5 831	5 448	-530	-412	5 301	5 036
Studentbost.	46 341	45 585	-5	-64	46 336	45 521
SUMMA	**451 012**	**427 038**	**-1 640**	**-1 038**	**449 372**	**426 000**

Därutöver avseende bostäder	**2023**	**2022**
Tillvalsavgifter	92	172
Underhållsrabatter	-4 865	-4 479
Hyresrabatter	-485	-282
SUMMA HYRESINTÄKTER	**444 114**	**421 411**

Not 3

Driftskostnader	**2023**	**2022**
Fastighetsskötsel	55 016	49 269
Fastighetsanknuten administration	41 690	29 887
Reparationer	19 040	17 374
Taxebundna kostnader		
El	14 240	11 378
Vatten	10 932	10 523
Avfallshantering	9 921	9 708
TV	530	494
Uppvärmning	31 397	31 303
Övriga driftskostnader		
Riskkostnader	1 820	1 227
Fastighetsförsäkring	1 767	1 718
Fritidsverksamhet i egen regi	4 259	4 018
Boinflytande	186	222
Förhandlingsersättning	630	617
Markavgifter	807	784
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	**192 235**	**168 522**
Varav inköp från koncernbolag	37 227	36 709

Not 4

Avskrivningar	**2023**	**2022**
Byggnader	91 948	85 402
Markanläggningar	9 510	8 554
Inventarier	6 276	5 236
SUMMA AVSKRIVNINGAR	**107 734**	**99 192**

Not 5

Centrala administrations- och försäljningskostnader	**2023**	**2022**
Personalkostnader	12 345	6 868
Övriga kostnader	6 821	5 574
SUMMA CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	**19 166**	**12 442**

Not 6

Ersättning till revisorerna avseende	**2023**	**2022**
Revision	277	248
Lekmannarevisor	64	17
Andra uppdrag än revisionsuppdrag	111	99
SUMMA ERSÄTTNING	**452**	**364**

Not 7

Löner och andra ersättningar	**2023**	**2022**
Styrelse och VD		
Lön mm	1 951	1 792
Sociala avgifter	1 174	609
Pensionskostnader	1 477	422
SUMMA	**4 602**	**2 823**
Övrig personal		
Lön mm	54 676	49 026
Sociala avgifter	19 364	16 711
Pensionskostnader	9 018	2 937
SUMMA	**83 058**	**68 674**

Årets avsättning för tjänstepension till personalen exkl löneskatt (sociala avgifter) uppgår till 2 095 (1 526) kkr.

Vid årets slut hade bolaget 121 (110) anställda:		
Kvartersvärdar och miljövärdar	49	55
Trygghetsvärdar	5	-
Byggnadsarbetare, elektriker m fl	9	9
Administrativ personal	58	46
SUMMA	**121**	**110**

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

Antal kvinnor i styrelsen	3	1
Antal män i styrelsen	6	8
Antal kvinnor i chefsposition	7	6
Antal män i chefsposition	7	7

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

Not 8

Sjukfrånvaro	**2023**	**2022**
Total sjukfrånvaro	7%	7%
– korttidssjukfrånvaro	3%	4%
– långtidssjukfrånvaro	3%	3%
– sjukfrånvaro för män	3%	4%
– sjukfrånvaro för kvinnor	3%	3%
– anställda – 29 år	4%	5%
– anställda 30 – 49 år	7%	8%
– anställda 50 år –	6%	6%

Not 9

Resultat från andelar i koncernföretag	**2023**	**2022**
Bokföringsmässig förlust	-2 059	-
Vinst vid försäljning av aktier	44 492	-
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**42 433**	**-**

Not 10

Skatt på årets resultat	**2023**	**2022**
Aktuell skatt	10 785	25 308
Uppskjuten skatt	13 153	3 864
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**23 938**	**29 172**

Aktuell skatt	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	151 714	139 695
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	31 253	28 777
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	996	142
Skatteeffekt resultat från andelar koncernföretag	-8 736	-
Skattemässiga justeringar avseende avskrivningar	-13 153	-3 864
Skattereduktion för inventarier 2021	-	-155
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	385	408
Skattereduktion för förnybar el	-18	-
Korrigering av tidigare års skatt	58	-
SUMMA AKTUELL SKATT	**10 785**	**25 308**

Not 11

Balanserade utgifter för datorprogram	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	2 500	2 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 500	2 500
Ingående avskrivningar	1 864	1 605
Årets avskrivningar	225	259
Utgående ackumulerade avskrivningar	2 089	1 864
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	**411**	**636**

Not 12

Byggnader	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	3 485 219	3 426 359
Nyanskaffningar under året	129 443	45 523
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnader	294 900	13 337
Försäljning och utrangeringar	-52 889	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 856 673	3 485 219
Ingående avskrivningar	1 082 991	997 589
Årets avskrivningar	91 948	85 402
Försäljningar och utrangeringar	-18 143	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 156 796	1 082 991
Utgående planenligt restvärde	**2 699 877**	**2 402 228**

Mark	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	132 450	132 450
Nyanskaffningar under året	122	-
Omklassifiering från pågående ny- och ombyggnader	12 869	-
Försäljning och utrangeringar	-5 827	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**139 614**	**132 450**

Markanläggningar	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	196 258	189 329
Nyanskaffningar under året	7 725	6 853
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnader	20 073	76
Försäljningar och utrangeringar	-5 211	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	218 845	196 258
Ingående avskrivningar	87 068	78 513
Årets avskrivningar	9 510	8 555
Försäljningar och utrangeringar	-4 176	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	92 402	87 068
Utgående planenligt restvärde	**126 443**	**109 190**

SUMMA BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR	**2 965 934**	**2 643 868**
Taxeringsvärden (se spec sid 42–43)	5 239 989	5 303 589

Not 13

Förbättringsutgifter på annans fastighet	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	757	757
Nyanskaffningar under året	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	757	757
Ingående avskrivningar	656	628
Årets avskrivningar	22	28
Utgående ackumulerade avskrivningar	678	656
Utgående planenligt restvärde	**79**	**101**

Inventarier	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	59 422	52 790
Nyanskaffningar under året	8 808	8 226
Omklassifiering från pågående ny- och ombyggnader	66	
Försäljningar och utrangeringar	-12 367	-1 594
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 929	59 422
Ingående avskrivningar	42 588	39 234
Försäljningar och utrangeringar	-12 351	-1 527
Årets avskrivningar	5 984	4 881
Utgående ackumulerade avskrivningar	36 221	42 588
Utgående planenligt restvärde	**19 708**	**16 834**

UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET OCH INVENTARIER	**19 787**	**16 935**

Not 14

Pågående ny- och ombyggnader	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	376 423	164 327
Nyanskaffningar under året	177 010	225 925
Omklassificering till byggnader	-327 909	-13 413
Kostnadsförda projekt	-677	-416
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	**224 847**	**376 423**

Not 15

Andra långfristiga fordringar	2023	2022
Insatskapital Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
HBV, återbäring	490	332
SUMMA ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	**530**	**372**

Not 16

Övriga fordringar	2023	2022
Statliga investeringsstöd för hyresbostäder (Jordfräsen 1 och Städet 14)	-	75 134
Övrigt	756	891
SUMMA ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	**756**	**76 025**

Not 17

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023	2022
Fastighetsförsäkring	-	1 804
Övriga	3 972	3 969
SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**3 972**	**5 773**

Not 18

Vinstdisposition	2023	2022
Balanserat resultat	527	184
Årets resultat	127 776	110 523
SUMMA	**128 303**	**110 707**
Utdelas till aktieägare,		
2,46 (1:16) aktie, enligt 3 §*	254	180
Utdelas till aktieägare, enligt 5 § 1 p*	15 000	15 000
Avsättes till reservfonden	112 000	95 000
Överförs i ny räkning	1 049	527
SUMMA	**128 303**	**110 707**

*Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Not 19

Periodiseringsfonder	2023	2022
Summa 2017 års taxering	-	23 567
Summa 2018 års taxering	27 558	27 558
Summa 2019 års taxering	17 039	17 039
Summa 2020 års taxering	28 228	28 228
SUMMA PERIODISERINGSFONDER	**72 825**	**96 392**

Not 20

Uppskjutna skatteskulder	2023	2022
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	76 139	62 987
SUMMA	**76 139**	**62 987**

Not 21

Övriga avsättningar	2023	2022
Avsättning till pensioner	1 231	-
Avsättning för tjänstepension till personalen	2 610	1 900
SUMMA ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR	**3 841**	**1 900**

Not 22

Skuld till Skövde kommun	2023	2022
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	1 431 489	1 397 165
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	**1 431 489**	**1 397 165**

(Limit uppgår till 1 550 000)

Not 23

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023	2022
Upplupna löner	292	394
Upplupna semesterersättningar m m	5 737	5 143
Upplupen skuld för sociala avgifter	3 582	3 222
Upplupna kostnadsräntor	-	1 826
Förskottsbetalda hyror	38 408	35 266
Övriga interimsskulder	3 539	723
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**51 558**	**46 574**

Not 24

Ställda säkerheter	2023	2022
Inteckningar i fastigheter och tomträtter	-	-
Eventualförpliktelser		
Garantifond Fastigo	1 087	990

Not 25

Operationella leasingavtal	2023	2022
Anskaffningsvärde	2 840	3 272
Beräknade restvärden	1 169	1 065
Bokförda leasingavgifter	762	546
Beräknade avgifter som förfaller till betalning		
- inom 1 år	191	510
- inom 2–5 år	0	172

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 övervarde 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	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Antal bostäder	5 700	5 573	5 505	5 373	5 297
– varav studentbostäder	1 010	1 008	1 008	876	876
Antal lokaler	52	52	52	55	61
Antal garage	1 327	1 300	1 293	1 292	1 258
Antal parkeringsplatser	2 814	2 770	2 695	2 712	2 540
Bostadssyta, m²	350 190	345 070	340 690	336 508	331 025
– varav studentbostadsyta, m²	31 054	30 931	30 931	26 749	26 749
Lokalyta, m²	8 351	8 351	8 351	8 920	9 225
Garageyta, m²	18 846	18 515	18 409	18 398	17 898
Vägd yta, m²	364 823	359 593	355 178	351 561	346 216

Genomsnittshyra för bostäder	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Varmhyra kr/m²	1 250	1 193	1 163	1 143	1 106

Ekonomi (kkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	467 025	438 580	423 482	413 199	385 249
Underhållskostnader	19 727	20 691	19 108	24 067	18 931
Driftskostnader inkl central administration	211 401	180 964	173 247	155 581	158 845
– varav reparationskostnader	19 040	17 374	16 833	14 999	13 686
Fastighetsskatt	8 914	8 251	8 095	7 915	8 088
Avskrivningar	107 734	99 192	93 792	88 328	72 758
Finansiella intäkter	42 566	7	-	4	-
Finansiella kostnader	33 274	12 023	7 924	9 000	39 001
Resultat efter finansiella poster	128 541	117 466	121 316	128 312	87 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten	221 410	146 652	258 424	259 156	102 388
Skulder till långivare	1 431 489	1 397 165	1 240 946	1 256 143	1 300 000
Låneskuld kr/m² vägd yta	3 924	3 885	3 495	3 698	3 754
Balansomslutning	3 232 468	3 124 918	2 860 051	2 778 430	2 741 823
Hyresbortfall, outhyrt	1 640	1 038	890	585	426
Hyresförluster	99	183	221	84	161
Aktiekapital	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300
Aktieutdelning	15 254	15 180	15 085	15 068	15 075
Likviditet, %	21,6	67,5	9,4	72,0	163,9
Soliditet, %	49,7	48,4	50,2	48,0	46,3
Justerad soliditet, %	74,6	75,1	77,0	75,8	73,5

Övrigt	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Antal nyproducerade lägenheter	161	68	132	76	170
Antal stamrenoverade lägenheter	-	-	-	-	-
Antal hushåll med HLU-rabatt	2 772	2 705	2 643	2 612	2 551
HLU-rabatt i genomsnitt per hushåll med rabatt, kr	1 825	1 656	1 670	1 643	1 569

Fastighetsförteckning 2023-12-31

	Distrikt	Fastighet	Antal 1 rk 1 rkv	2 rk 2 rkv	3 rk	4 rk	5 rk 6 rk	Bostäder Antal	Yta	Medelyta
FÖRKLARINGAR										
1) Studentbostäder		Getingen 1	49	179	78	12		318	18 240,6	57,4
2) Projektfastigheter		Vårlöken 1	64	50	25	15	10	164	9 230,0	56,3
3) Trygghetsbostäder		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 [2]	20	38	45	12	2	117	8 952,0	76,5
		Fältskären 1 [1]	28	6	5			39	1 434,0	36,8
		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
	SUMMA ÖSTRA DISTRIKTET		**1 158**	**514**	**855**	**181**	**30**	**2 192**	**107 778,9**	**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
		Örstenen 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	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		3	12	1 110,0	92,5
		Saturnus 8		20	23	8	12	63	5 714,0	90,7
		Jupiter 2 och 9	3	27	24	5	5	64	5 120,0	80,0
		Skade 3		17	15			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	83,3
		Tyr 3		17				17	1 268,0	74,6
		Skolan 2 [3]	12	61	38	13	3	127	8 320,5	65,5
		Skolan 2 [1]	14	3				17	584,5	34,4
	SUMMA CENTRALA DISTRIKTET		**182**	**665**	**548**	**198**	**58**	**1 651**	**113 973,0**	**69**
	NORRA DISTRIKTET									
		Grubbagården 1	38	64	54	3	9	168	10 241,0	61
		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 [2]	24	60	90	18		192	13 131,0	68,4
		Skogsmyran 6								
	SUMMA NORRA DISTRIKTET		**194**	**601**	**800**	**206**	**56**	**1 857**	**128 423,1**	**69,2**
	SUMMA SKÖVDEBOSTÄDER		**1 534**	**1 784**	**1 703**	**535**	**144**	**5 700**	**350 190,0**	**61,4**

Övriga uthyrningsenheter					Nybyggnadsår mm			Taxeringsvärde (TKR)		
Lokaler Antal	Yta	Garage Antal	Yta	P-plats Antal	Vägd yta	Nyb. år	Omb. år	Värde-år	Mark	Byggn.	Totalt
					20 000,1	1950	1991	1970	70 699	167 008	237 707
15	1 408,5	65	1 053,0	177	9 435,3	1961		1970	34 739	82 712	117 451
		39	616,0	63	918,0	1929	1988, 1990	1970, 1988	3 818	7 749	11 567
				34	3 960,0	1988		1988	18 244	38 817	57 061
1	170,0				7 938,0	1988, 1990		1990	41 565	96 652	138 217
1	157,0				993,2						
4	100,0	59	831,0	62	6 815,4	1997	2012	1997	32 000	105 000	137 000
				24	4 858,7	1996	2011	1996	22 600	86 312	108 912
				38	9 448,3	1992		1992	43 943	102 027	145 970
				35	1 716,0	1929		1988	6 639	17 952	24 591
2	115,0	88	1 144,0	12	8 272,0	2002		2002	38 000	127 000	165 000
1	282,0			40	3 914,0	2006		2006	18 400	66 000	84 400
				21	4 182,0	2021		2021	33 000	93 000	126 000
					7 071,0	2018		2018	39 000	129 000	168 000
				74	3 574,0	2023					
				43	6 420,0	1999, 2000		1999, 2000	31 303	72 538	103 841
				4	6 422,0	2011		2011	24 000	102 000	126 000
				93	923,0	2020		2020	1 257	11 000	12 257
		8	117,1	75	4 419,1	2022					
24	2 325	259	3 761	795	111 280				459 207	1 304 767	1 763 974
					2 997,0	1954		1954	11 106	17 841	28 947
		14	255,0	12	6 452,0	1955		1955	22 994	51 590	74 584
		12	237,0	52	3 401,0	1956		1956	12 631	29 189	41 820
2	425,0	11	192,0	26	4 815,0	1956		1956	16 327	32 670	48 997
		31	460,5	40	3 296,3	1957		1957	12 190	27 434	39 624
4	567,0	25	491,5	27	3 893,0	1957		1957	14 400	31 000	45 400
					1 159,0	1958		1958	4 335	9 757	14 092
		9	180,0	42	2 837,8	1958		1958	10 486	22 848	33 334
		17	238,0		5 892,3	1958		1958	21 583	47 962	69 545
		38	614,5	68	5 561,5	1996		1996	20 738	63 178	83 916
2	155,5,0	8	132,0	54	5 281,0	2007		2007	19 634	74 372	94 006
		15	195,0	55	4 876,7	2014		2014	25 208	81 553	106 761
		26	338,0	45	16 372,3	2012, 2013		2013	61 418	267 000	328 418
		53	583,0	173	3 869,3	1989		1989	18 305	41 307	59 612
1	588,0	14	196,0	29	3 382,8	1983		1983	16 009	35 554	51 563
		28	339,0	10	6 880,0	1967	2012	1967	31 746	64 932	96 678
		24	312,0	63	5 176,0	2023					
1	73,0	30	375,0	10	1 883,3	1953	1986	1980	8 284	16 965	25 249
					1 541,0	1886	1988	1988	6 120	14 533	20 653
3	250,3				1 329,0	1902	1987	1987	5 541	11 517	17 058
2	257,0			1	7 009,0	1989		1989	28 596	66 000	94 596
4	219,0				5 358,7	1878, 1983		1970, 1983	25 145	51 545	76 690
2	1 023,0	68	816,0		2 321,0	1983		1984	10 904	25 460	36 364
1	228,5	2	30,5	37	2 722,5	1864, 2004	2004	2004	13 021	43 725	56 746
1	50,0	26	262,0		1 958,0	1929		1930	7 420	19 950	27 370
		23	267,0		1 390,5	2015		2015	6 734	27 631	34 365
1	458,0			9	8 558,5	2003		2002, 2003	42 928	147 443	190 371
1	122,5				584,1						
25	4 416,8	535	7 228,0	753	120 799,1				473 803	1 322 956	1 796 759
					10 556,7	1964		1964	39 600	86 978	126 578
		59	947,0	106	17 204,0	1963		1963	64 113	168 510	232 623
1	78	67	1 017,0	143	30 103,3	1968	2012	1968	141 692	235 400	347 092
		154	2 228,0	264	16 417,0	2016, 2017		2017	56 718	294 029	350 747
		10	165,0	165	1 855,0						
2	1 624,0			52	13 945,0	2019		2019	51 836	231 297	283 133
		48	696,0	164	22 654,0	1970-1971	2014	1970, 1971, 2003	39 945	140 048	179 993
		129	1 866,0	186	6 696,1	1971		1971	11 776	41 410	53 186
		27	392,0	55	13 313,0	1972		1972	23 324	82 580	105 904
		39	546,0	131							
3	1 702,0	533	7 857,0	1 266	132 744,1				399 004	1 280 252	1 679 256
52	8 351,30	1 327	18 846,1	2 814	364 823,3				1 332 014	3 907 975	5 239 989

PRODUKTION WWW.MOROT.SE | TRYCK. EXAKTAPRINT.SE

SKÖVDEBOSTÄDER

En del av Skövde kommun

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

20240408202

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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 2023 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.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de under

Building a better working world

20240504082203

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 2023-01-01 - 2023-12-31 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. 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 7 mars 2024

Ernst & Young AB

Ulf Ulkner
Auktoriserad revisor