20250414140840

ÅRSREDOVISNING 2024

Mimers uppdrag är att bidra till att utveckla ett hållbart Västerås genom att bygga, äga, förvalta och hyra ut attraktiva bostäder för livets olika skeden. Uppdraget är också att utveckla våra nuvarande och framtida bostadsområden, stad och samhälle. Bostads AB Mimer drivs som ett aktiebolag helt ägt av Västerås stad. Detta ställer krav på affärsmässighet och avkastning.

Bostads AB Mimer 556019-3384

Fastställelseintyg
Bostads AB Mimer, org nr 556019-3384

Undertecknad VD i Bostads AB Mimer intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 4 april 2025.

Vid årsstämman beslutade ägarens ombud att årets resultat enligt den fastställda balansräkningen för 2024, 2 330 119 615 kr jämte balanserade vinstmedel, 5 649 125 kr, tillsammans2 335 768 740 kr fördelas enligt följande:

Utdelning 2 850 750 kr. Resterande överförs till balanserade vinstmedel 2 332 917 990 kr.

Jag intygar också att innehållet årsredovisningen stämmer överens med originalet.

Västerås den 10 april 2025

.....
Mikael Källqvist
Verkställande direktör

INNEHÅLL

Om Mimer 3

Förvaltningsberättelse 4

Resultaträkning 13

Balansräkning 14

Kassaflödesanalys 16

Noter 17

Underskrifter 36

Revisionsberättelse 37

Granskningsrapport 40

Fem år i sammandrag 43

Mimers fastigheter 45

20250414114085

OM MIMER

Bostads AB Mimer, organisationsnummer 556019-3384, säte Västerås, är Västerås största hyresvärd med ett brett utbud av hyreslägenheter. Med dryga 12 000 lägenheter är Mimer den *största aktören på bostadsmarknaden i staden. Bostads AB Mimer ägs av Västerås Stadshus AB.*

Sedan 1920 har Mimer uppdraget att äga, förvalta, utveckla, avyttra, bygga och hyra ut bostäder till och för västeråsarna. I de bostadsområden som Mimer äger finns allt från nyproduktion till röda timmerstugor och erbjudandet riktar sig till alla målgrupper från studenter och ungdomar till äldre målgrupper. De kommersiella lokaler Mimer hyr ut är bland annat för restauranger, butiker, kontor och förskolor.

Vår affärsidé

Mimer ska aktivt bidra till att utveckla ett hållbart Västerås genom att bygga, äga, förvalta och hyra ut attraktiva bostäder för livets olika skeden.

Våra ägardirektiv

Bostads AB Mimer, inklusive dotterbolag, ägs av Västerås stadshus AB som i sin tur ägs av Västerås stad. Bolagets lönsamhet och finansiella ställning ska vara tillräcklig för att kunna tillgodose ägarens framtida behov av bostadsproduktion. Uppdraget är att nyproducera lägenheter under förutsättning att de ekonomiska målen uppfylls. Koncernen ska senast 2028 ha en soliditet som överstiger 30 % och den får inte understiga 25 %. Avkastning på totalt kapital ska inte understiga 3 % och ska senast 2028 vara på 4 %. Bolaget ska bedriva sin verksamhet med utgångspunkt från ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet.

Vår vision och våra målområden

Vår vision lyder: "Vi skapar hemlängtan och framtidstro".

För att nå dit behöver vi arbeta aktivt för att skapa trivsamma, hållbara hem med plats för trygghet och gemenskap. Vi behöver tänka nytt och smart för att utveckla våra bostadsområden för framtiden och för våra hyresgäster. Vi ska dessutom ha en god lönsamhet och hög kvalitet i hela vår verksamhet. Visionen ställer krav på oss i alla led.

Visionen sätter tonen för vårt utvecklings- och förbättringsarbete inom företaget. För att sträva mot visionen har vi arbetat med fem strategiska målområden inom kund, medarbetare, ekonomi, och hållbarhet. Dessa är långsiktiga men för varje år tas konkreta målsättningar för respektive målområde fram:

- **Kunder:** Högst kundnöjdhet bland stora hyresvärdar i Sverige.
- **Medarbetare:** eNPS (employer net promotor score) >50.
- **Lönsamhet:** Avkastning på totalt kapital ska långsiktigt vara 4 %.
- **Ekologisk hållbarhet:** halvera co2e-utsläpp till 2030.
- **Social hållbarhet:** 90 % av våra kunder ska uppge att Mimers bostäder och områden är attraktiva att bo i.

Vår värdegrund

Omtanke, nytänkande och engagemang ska genomsyra vår verksamhet.

Vårt kundlöfte

En bra dag börjar hemma. Det är vårt kundlöfte som hjälper oss att i alla lägen fatta bra beslut för hyresgästens bästa.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ÖVERSIKT VERKSAMHETENS UTVECKLING

Resultat

Resultat efter finansnetto uppgick under året till 25,7 mkr (102,8) mkr. Resultatet för Bostads AB Mimer är klart lägre än året innan. Det beror till stor del på nedskrivningar, ökade kostnader för verksamheten, ränteökningar samt att det under året inte gjorts några större försäljningar. Avkastningen på totalt kapital slutar på 2,4 (2,9) %.

Årets hyresförhandling

Hyreshöjningen för 2024 blev i genomsnitt 5,25 % med ett spann mellan 3,40 – 7,17 % och den nya hyran började gälla 1 februari 2024. Hyran har differentierats för att jämna ut hyresnivåerna inom beståndet.

Kostnadsökningar

Trenden med ökade kostnader på bred front fortsätter, dock i lite lägre fart än 2023. De kostnader som ökar mest är de för taxorna där vi ser en 10-procentig ökning mot förra året. Den procentuella ökningen är högst på elen men även på vatten och värme. Kostnaden för reparationer samt till viss del lägenhetsunderhållet har ökat men kostnaden för fastighetsunderhållet har minskat. Försäkringskostnaden är halverad i och med en ny försäkringsgivare samt omförhandling av avtalsvillkoren. Vidare har vi en ökad kostnad för skador där det mest är vattenskador men även kostnader för en brand som inträffat.

Personalkostnaderna har ökat i och med nyanställd personal men framför allt för att pensionskostnaderna har dubblerats på 2 år. I och med minskad inflation kommer pensionskostnaderna framledes gå tillbaka till en mer normal nivå.

Under året har vi gjort investeringar i både ny- och ombyggnation, samt fortsatt aktivering av plus- och tillval vilket gör att avskrivningarna fortsatt ökar. Vi har även sett ökade räntenivåer på helåret och det i kombination med högre lån gör att räntekostnaderna ökat med 22 % jämfört med 2023.

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Bostads AB Mimer valt den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen och återfinns komplett på mimer.nu.

VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN FÖR RESULTAT OCH EKONOMISK STÄLLNING

Marknad

Marknaden för hyresrätten har de senaste åren tydligt förändrats. Söktrycket på lediga lägenheter har gått ner. Vi ser det utifrån att vi har färre sökande per ledigt objekt och uthyrningen tar längre tid. Vi ser också att omflyttningen ökar. Trenden är tydlig, inte bara i Västerås utan även nationellt. Vi ser att fler av de privata fastighetsägarna i Västerås rabatterar hyror för att locka sökande. Vi ser stora skillnader mellan dyrare och billigare lägenheter.

20250414140855

Mimer har ett överskott av dyrare lägenheter i B- och C-lägen där vi också börjar se en ökning i antalet vakanser. Under året har vi färdigställt ett antal lägenheter i A-läge, dessa har till väldigt stor del hyrts ut, med undantag av vårt CoLivingkoncept.

För att möta den nya marknaden har vi ställt om organisationen för att anpassa och utveckla våra arbetssätt. Vi har jobbat mer säljande och målgruppsanpassat. Vi inför också nya koncept och utvecklar de vi har för att vara attraktiva på en betydligt tuffare marknad. Under 2024 kan vi se att denna omställning har varit framgångsrik.

Fastighetsbestånd

Nyproduktion

Under 2024 har vi tillfört 273 lägenheter i nyproduktion; 183 på Östermälarstrand inom Kvarteret Förseglet och 90 i Centrum varav 60 är vanliga lägenheter och 30 CoLiving-lägenheter. CoLiving är ett konceptboende som innebär att hyresgästerna delar på gemensamma ytor men har eget rum med badrum. Inga nya bostäder är under produktion. Vi har möjlighet att fortsätta utveckla kvarteret Förseglet då vi äger mer mark där.

Ombyggnation

På bostadsområdet Stentorpet pågår en större ombyggnation om totalt 335 lägenheter vilket innebär en investering på 490 mkr. Arbetet kommer pågå till årsskiftet 2025/2026. Vi har även haft full produktion på ombyggnationen av Bergatrollet 1 på Pettersberg, totalt 107 lägenheter och 128 mkr i investering. I detta projekt finns flera innovativa lösningar som gör att energiförbrukningen kommer minska markant. Flera planerade ombyggnationer har behövt skjutas på framtiden för att inte öka skuldbördan för mycket. För framtida ombyggnationer utreds nya sätt att renovera, med mål att minska investering per lägenhet.

Finanspolicyn reglerar ansvar och riskhantering

Mimers finansverksamhet regleras av Västerås stads ägardirektiv och Finanspolicy för Västerås kommunkoncern är antagen av Västerås Kommunfullmäktige. Finansverksamhetens mål är att optimera Mimers finansnetto inom givna ramar genom en effektiv skuldförvaltning.

All kapitalförsörjning och riskhantering sköts centralt av kommunens Internbank vilket gör att risker följs upp hos Västerås stad och redovisas där löpande.

Räntekostnader

Finansnettot för 2024 slutade på -202,5 Mkr (-165,7) mkr. Den genomsnittliga räntenivån har varit 3,10 (2,63) %. Ingen ny avsättning till periodiseringsfond har gjorts under 2024.

Kassaflöde och likviditet

Vid årets slut fanns totalt 0,0 mkr i likvida medel. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 350,7 mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 535,1mkr. Skulden på koncernkontot ökade med 165,3 mkr.

Investeringar och avskrivningar

Investeringarna uppgår brutto till totalt 550,9 mkr, fördelat på nybyggnation 112,3 mkr, ombyggnationer 431,7 mkr samt inventarier 6,9 mkr. Avskrivningar på byggnad och inventarier uppgår sammanlagt till 322,8 mkr, inklusive utrangeringar och nedskrivningar.

HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE

Förvärv och försäljning

Under 2024 har inga förvärv skett. Försäljning av Jonatan 22 AB, Svarta plan på Skallberget, genomfördes under året. Detta var en avslutande del av en större försäljning som påbörjades under 2022. Slutreglering av Förseglet hus G L M N AB gjordes där större delen av vinsten kom 2023 men en del av utfallet för försäljning samt betalning skedde 2024.

Nya bostäder och renoveringar

Under året startade uthyrningen av totalt 273 nybyggda bostäder på Öster Mälarstrand och i centrum. Inflyttningen har skett i merparten av de nya bostäderna trots en tuff uthyrnings-marknad gällande hyresrätter. Vidare färdigställdes renoveringen av 156 lägenheter på områdena Pettersberg och Malmaberg.

Nedskrivning

För 2024 har Mimer gjort nedskrivningar gällande fastighetsvärden för 35,6 mkr. Detta gäller främst nyproduktioner på Bäckby respektive Skultuna. Nedskrivningen var tvunget att göras då det bokförda värdet var betydligt högre än marknadsvärdet enligt 2024 års fastighetsvärdering.

Pågående tvist

Bostads AB Mimer har en pågående tvist med en lokalhyresgäst sedan inflytt 2021, i nuläget bedöms slutreglering ske under våren 2025. En ytterligare pågående tvist gäller försenade arbetsorder gentemot en leverantör, denna tvist bedöms slutreglerad under höst/vinter 2025.

GOD EKONOMISK HUSHÅLLNING OCH EKONOMISK STÄLLNING

Avstämning ägardirektiv

Mimer ska enligt ägardirektivet ge ägaren en årlig utdelning som uppgår till statslåneräntan +1 %, beräknat på bolagets kontanta aktiekapital. Under 2024 var den genomsnittliga statslåneräntan 2,15 % vilket innebär 3,15 % * 90,5 Mkr = 2 850,75 Tkr. Detta kommer att vara styrelsens förslag att besluta om på årsstämman. För räkenskapsåret 2023 fastställdes en utdelning på årsstämman om 3 149,4 Tkr. Det nya utdelningsförslaget om 2 850,75 kr är försvarbart med hänsyn tagen till bolagets resultat, soliditet och likviditetssituation.

Bolaget ska bibehålla en långsiktigt hållbar lönsamhetsnivå. Den ska vara tillräcklig för att säkra bolagets förnyelse och tillväxt. Bolaget ska senast 2028 ha en soliditet som överstiger 30 % och den får inte understiga 25 %. Företagets soliditet uppgår till 27,5 (27,9) efter 2024 års resultat. Vi ligger i och med det över den undre gränsen i ägardirektiven men under bolagets långsiktiga mål.

Ett annat krav i ägardirektiven är att bolaget långsiktigt ska ha en avkastning på totalt kapital på minst 4 % och den får inte understiga 3 %. Utfall för 2024 uppgår till 2,4 (2,9) %.

Måluppfyllnad

Inför 2024 sattes nya mål inom företaget gällande; kundnöjdhet, medarbetarengagemang, lönsamhet och hållbarhetsfrågor. Nedan kommenteras några av dem.

20250414144087

Lönsamhet

Vår ekonomiska målsättning är att uppnå 3 % avkastning på totalt kapital. Inflationen har under första halvåret varit högre än Riksbankens mål på 2 % för att sedan dala men vi har fortsatt haft höga prisökningar inom många områden, framförallt gällande taxebundna kostnader. Räntan är en väsentlig kostnadspost och är 37 mkr högre än 2023. Lönsamheten påverkas naturligtvis också av uthyrningsläget och nedskrivningar på grund av lägre fastighetsvärderingar. Detta har påverkat vår ekonomi i allra hösta grad och vi går ut ur 2024 med en avkastning på totalt kapital 2,4 (2,9) %.

Nöjda kunder och attraktivitet

Under 2024 har vi påbörjat en strategisk förflyttning för att sätta våra kunders behov ännu mer i centrum. Med strategin "kunddriven verksamhetsutveckling" och ett starkt fokus på kundempati vill vi skapa bättre upplevelser och starkare relationer. Att arbeta med kundempati innebär att verkligen förstå våra kunders situation, deras behov och de utmaningar de möter. Genom att se saker ur kundens perspektiv kan vi fatta beslut som förbättrar deras vardag och levererar högre värde. Detta angreppssätt stärker inte bara kundrelationerna utan bidrar också till ökad kundnöjdhet och en ännu starkare position på marknaden.

Vårt långsiktiga mål är att senast 2030 uppnå den högsta utmärkelsen för kundnöjdhet, Kundkristallen, i vår kundmätning via Aktiv Bo. Genom att prioritera kundens röst och behov är vi övertygade om att vi inte bara kan nå detta mål, utan också skapa en mer attraktiv och hållbar framtid för våra hyresgäster och vår verksamhet.

Medarbetare

En viktig framgångsfaktor och förutsättning för att nå våra mål är våra engagerade medarbetare. Vi är ett värderingsstyrt bolag och på en femgradigskala har vi ett genomsnitt på 4,6 i hur våra medarbetare upplever att de använder våra värderingar (Omtanke Nytänkande och Engagemang) i det dagliga arbetet. Med fortsatt starkt arbetsgivarvarumärke har vi hittat rätt kompetens vid våra rekryteringar. Vi har under året gjort flertalet rekryteringar då vi har utökat och tagit in nya yrkesgrupper. Vi är nu 187 medarbetare på företaget. Vi följer eNPS (employer net promotor score) och har som mål att ligga på optimala 50 i eNPS och vi landade under året på ett genomsnitt på 46.

Minskad klimatpåverkan

Fokus ligger fortsatt på att strukturerat bit för bit minska vår påverkan på miljö och klimat inom områden som energieffektivisering, transporter, avfall och material cirkulära flöden. Detta gäller i allt från styrning och genomförande till uppföljning och mätning i hela värdekedjan. Sett till utsläpp per kvadratmeter i vår förvaltning har vi stadigt minskat sedan 2020, när mätningarna startade. Under 2023 ökade detta mätetal markant vilket gör att utmaningen blir allt större för kommande år. Anledningen är ökade utsläpp från vår uppvärmning med fjärrvärme samt ökad produktion i vårt underhållsarbete.

Det är en utmanande tid för många branscher och företag men vi fortsätter luta oss framåt för att ta oss an det nya som kommer i vår väg. Vi är tacksamma för Mimers medarbetare, våra kunder, leverantörer och samarbetspartners. Det är alla de som gör att vi hela tiden kan anpassa och förbättra oss. Det är så vi skapar hemlängtan och framtidstro.

Riskhantering och intern kontroll

Inför varje års verksamhetsplanering görs riskanalyser på flera nivåer inom företaget. Utifrån denna riskbedömning upprättas åtgärdsplaner. Inför 2024 bedömdes nedan beskrivna risker som betydande för Mimer:

Social oro och trygghet

Flera områden i Västerås upplever en ökad oro med en ökande grad av kriminalitet, droghandel och drogmissbruk. I några av dessa områden är Mimer den största fastighetsägaren, vilket ställer höga krav på bolagets förvaltning. Vårt arbete med stadsdelsutveckling, trygg- och säkerhetsarbete samt vår dagliga förvaltning och närvaro i bostadsområdena sker med fokus på att öka trygghet, dialog, arbete och gemenskap. Samarbeten med andra aktörer så som Västerås stad och Polisen fortsatte vi med.

Investeringsutrymme och påverkan av samhällsekonomi

Inflationsnivå, ökade priser på byggmarknaden, materialbrist och räntekostnader har under 2024 fortsatt vara en utmaning för bolaget. Effekterna av ränteuppgångar och andra prisökningar är bestående för en tid framåt. Investeringsutrymmet för Mimer minskar och därför beslutades att inte påbörja nya projekt inom nyproduktion och ombyggnation en tid framåt. Dock var ett antal projekt under pågående byggnation under året.

Den finansiella marknadens utveckling

Effekterna av förändringar på finansmarknaden påverkar oss i hög grad. Osäkerhet med räntehöjningar hanteras genom en koncerngemensam finanspolicy med riskbegränsande regler som avser kommunkoncernens samlade skuldförvaltning.

Extremt väder samt klimat- och miljöpåverkan

Extremt väder förekommer i och med klimatförändringarna. Mer regn, varmare temperaturer och höjda vattennivåer påverkar oss genom ökat missnöje med inomhusklimat samt ökande antal vattenskador. Vi hanterar risken genom att bygga enligt Miljöbyggnad nivå Silver som till exempel hanterar värmeinstrålning och vi genomför olika åtgärder som fördröjer dagvatten.

Inköp och korruption

Mimer har policys, processer och system för att minimera risken för korruption och mutor. Alla medarbetare utbildas i vår inköpsprocess, inköpspolicy samt mutpolicy med underliggande riktlinjer och rutiner. Mimers inköpspolicy är rustad för att öka vår affärsmässighet och driva igenom förbättringar genom hela inköpsprocessen.

Internkontroll

Internkontrollen är en del av vårt förbättringsarbete. Mimer genomför internkontroll enligt SKR:s riktlinjer och anvisningar och styrelsen godkänner föreslagen internkontrollplan för året. Mimers ledning har gjort bedömningen att uppta 3 riskområden inför 2024 vilka är: Nå företagets mål; Mutor och korruption; Att ekonomisk korrekt rapportering av projekten sker till styrelsen. Vad gäller att nå företagets mål görs månadsvisa analyser och utvärderingar och huvuddelen av målen kommer ej nås under 2024.

20250414144088

Gällande mutor och korruption så görs en mängd tertialvisa stickprov som att avtalstecknande sker enligt attestreglemente, att samtliga fakturor attesteras av behörig attestant, att inga direkt-upphandlingar görs över 100 000 kr utan konkurrensutsättning och notering hos inköpsenhet samt att lägenheter tilldelas utifrån regler i uthyrningspolicyn. Smärre avvikelser har noterats. Det görs stickprov per tertial gällande att prognosrapporteringen till styrelsen redovisar faktiskt läge, med kommentarer om prognosavvikelse, möjliga risker och troligt utfall för de projekt som fortgår.

Synpunktshantering

Kundenkät

Tillsammans med våra hyresgäster utvecklar vi våra bostadsområden och vår service. Ett viktigt verktyg i det arbetet är vår kundenkät. Enkäten går ut till alla våra hyresgäster.

I enkäten frågar vi både vad hyresgästerna tycker om själva boendet och miljön runtomkring, men även vad de tycker om vårt bemötande, hur det fungerar att komma i kontakt med oss eller anmäla ett fel. Utifrån resultaten planeras verksamhetens förbättringar och aktiviteter för att öka nöjdheten hos hyresgästerna, både på månads- och årsbasis. Det senaste året har vi ökat markant gällande vår service och landande på 82,3 % nöjda och mycket nöjda hyresgäster.

Fel- och serviceanmälan inkl. kundsynpunkter

Beskrivning av processen

- Hyresgäster som vill anmäla fel i sin lägenhet, sitt närområde eller har en synpunkt gör det genom att göra en serviceanmälan på Mina sidor eller via telefonsamtal. Ärendet handläggs dagligen av Kundcenter som kategoriserar ärendet i en lämplig kategori. Ärendet fördelas till ansvarig enhet/medarbetare som ser till att ärendet blir löst. 2024 hanterades 45 214 st serviceanmälningar.
- Hyresgäster och sökande kan även lämna synpunkter via mejl. Detta hanteras i första ledet av vårt Kundcenter och i andra ledet av ansvarig chef, beroende på vilken typ av synpunkt det är. Det inkommer cirka 12 000 st mejl per år.
- Ärenden av denna karaktär hanteras alltid skyndsamt av verksamheten och återkoppling sker så snart det är möjligt. Interna arbetssätt finns för att säkerställa att alla inkommande ärenden och mejl dagligen fördelas ut till ansvarig avdelning/medarbetare.

VÄSENTLIGA PERSONALFÖRHÅLLANDEN

På Mimer ser vi våra medarbetare som den viktigaste resursen att lyckas nå våra mål. Vi fokuserar mycket av arbetet med personal till att de ska **orka** – vara hållbara, **kunna**- ha rätt kompetens och **vilja** – vara engagerad – något vi tror skapas av arbetsmiljöarbetet på Mimer.

Arbetsmiljöarbetet på Mimer

Arbetsmiljöarbetet bedrivs systematiskt och är väl känt i hela organisationen. En god arbetsmiljö är en grund för god hälsa.

Syfte och mål med arbetsmiljöarbetet på Mimer

- Skapa en psykisk, fysisk och socialt sund arbetsplats.
- Förebygga negativa händelser och minska risken för skador och ohälsa.

- Specifika mål inkluderar noll arbetsskador, ingen kränkande särbehandling, och sjukfrånvaro högst 3,5%.

Åtaganden:

- Nära samarbete mellan företaget och medarbetarna, inklusive fackliga representanter och arbetsmiljöombud.
- Regelbundna möten och skyddsronder.
- Kompetensutveckling inom arbetsmiljöfrågor.

Ansvar:

- Arbetsgivaren har huvudansvaret för arbetsmiljön.
- VD ansvarar för att arbetsmiljöarbetet bedrivs tillfredsställande.
- Medarbetarna ska följa rutiner och påpeka risker.

Uppföljning:

- Sjukfrånvaro, övertid, tillbud och arbetsskadeanmälningar granskas regelbundet.
- Resultat från riskanalyser och skyddsronder presenteras för ledningsgruppen.
- Resultat av pulsmätningar kring psykosocial arbetsmiljö som följs upp löpande under året.
- Tillbud och olycksfall rapporteras och följs upp via IA-systemet. Riskanalyser görs vid större förändringar och utifrån behov.

Friskt Mimer

Mimers egen företagshälsovård kallas Friskt Mimer och har till uppdrag att arbeta 80% med förebyggande, främjande åtgärder och 20% med rehabiliterande.

Vi rapporterar in risker, tillbud och olyckor och gör handlingsplaner. Vi erbjuder våra anställda många förmåner inom friskvård, bland annat något som vi kallar träningsreturen och som bygger på att om du tränar upp till tre timmar i veckan så får du tillbaka 20 % av tiden i ledig tid.

Personalförsörjning och kompetensutveckling

Mimer har en strategi för Employer branding för att bygga vårt arbetsgivarvarumärke och vi är en attraktiv arbetsgivare i Västerås, något vi ofta ser när vi rekryterar då vi ofta har stort antal sökande. Vi ser även internrekrytering som en viktig del i vår personalförsörjning för att få möjlighet att växa internt inom Mimer och att vi som bolag tar vara på våra medarbetares kompetens. Vi har en rekryteringsprocess med beskrivna steg och använder oss av kompetensbaserad rekrytering.

Mimer har en framtagen kompetensprocess för att säkerställa att vi utvecklar oss i linje med de behov som finns och vad som krävs för att nå våra mål för verksamheten. I samband med utvecklingssamtalet skattar sig medarbetare utifrån kompetensprofil för den yrkesgruppen för att synliggöra eventuella kompetensgap och sätta in rätt läraktiviteter för att stänga gapet. Vi använder oss löpande av Nano-utbildningar, korta digitala utbildningar för att säkerställa att alla bland annat har rätt information om arbetsmiljö. För oss är det viktigt att våra medarbetare har grundläggande kunskaper om hela Mimer och vi är övertygade om att medarbetarna gör ett bättre jobb, känner ett större engagemang och bygger en stark företagskultur om man har en helhetsbild. Därför lägger vi mycket tid på vår introduktion av nya medarbetare. En utbildning som påbörjas redan innan anställningen startar och sträcker sig under de första nio månaderna. Innehållet består av olika block om verksamheten.

20250414140089

Vilja – engagerade medarbetare
Bästa förutsättningarna för motivation och engagemang är att bli involverad. Ett viktigt arbetssätt för oss är att involvera medarbetarna i många frågor. Vi jobbar efter processen "verksamhetens planering" för att bli tydligare med företagets mål från övergripande nivå till respektive medarbetare och involvera alla som arbetar på Mimer i hur:et. Grundläggande för motivation är att ha en rättvis lön. Tydlig statistik och lönepolitik de senaste åren har gett goda resultat och enligt lönekartläggningen 2024 så har vi noll procent löneskillnad mellan män och kvinnor.

Känslighetsanalys högre sjukfrånvaro;

- Ökade kostnader: Arbetsgivaren kan behöva täcka kostnader för sjuklön och eventuellt anställa vikarier eller övertidsarbete för att täcka upp för den frånvarande personalen.
- Minskad produktivitet: Med fler anställda borta från arbetet kan den totala produktiviteten minska, vilket kan påverka företagets resultat och leveranstider och serviceindex.
- Ökad arbetsbelastning för andra anställda: De som är kvar på jobbet kan behöva ta på sig extra arbetsuppgifter, vilket kan leda till stress och ytterligare sjukfrånvaro.
- Påverkan på arbetsmiljön: En högre sjukfrånvaro kan påverka en högre arbetsbelastning för de som arbetar och kan påverka arbetsmiljön negativt, vilket kan leda till minskad trivsel och ökad personalomsättning.
- Administrativa kostnader: Hantering av sjukfrånvaro innebär också administrativa kostnader, såtid för att hantera sjukfrånvarorapportering och planering av ersättare

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Enligt våra framtidsprognoser så bedöms resultat efter finansnetto till ca 120 Mkr för 2025 för att sakta stiga framöver. Vi har en god kontroll på förväntad hyresutveckling då hyror är förhandlade för 2025 och även för 2026. Omvärldsläget är fortfarande osäkert där räntor, taxor och inflation kan påverka resultatutvecklingen. Två andra faktorer som påverkar är hyresmarknaden i Västerås samt eventuella behov av att fortsätta göra nedskrivningar på nybyggnationer.

Mimer genomför och kommer behöva fortsätta genomföra åtgärder för att stärka vår finansiella ställning. Främst genom energieffektiviseringar, effektivare förvaltning och hålla igen på investeringar. Investeringsvolymen för 2025 är beräknad till ca 260 Mkr, varav huvuddelen är investeringar i befintligt bestånd. I dagens ekonomiska läge kan det finnas möjlighet till goda förvärv av mark eller fastighet.

Mimer har ett antal strategiska mål för 2030 som bolaget jobbar strategiskt mot, detta sker genom kvartalsplanering som involverar hela personalen.

UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

Belopp i tkr

EKONOMISK ÖVERSIKT	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 178 994	1 104 518	1 054 327	1 016 672	998 608
Resultat efter finansiella poster	25 677	102 822	130 742	182 397	176 259
Balansomslutning	9 793 152	9 631 218	9 189 395	8 739 467	8 325 322
Avkastning på totalt kapital	2,4%	2,9%	2,5%	3,0%	3,0%
Soliditet	27,7%	28,6%	28,9%	29,1%	29,0%

Definitioner se Not 38

EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Uppskrivnings fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	240 000	115 028	2 333 269	2 688 297
Lämnade koncernbidrag	0	0	0	0
korr tidigare år	0	0	0	0
Erhållna aktieägartillskott	0	0	0	0
Vinstdisposition enligt beslut av	0	0	0	0
Årsstämman 2023, utdelning 2024	0	0	-3 149	-3 149
Årets resultat	0	0	5 649	5 649
Belopp vid årets utgång	240 000	115 028	2 335 769	2 690 797

Aktiekapital, 4 800 000 aktier med ett kvotvärde om 50 kr, totalt 240 000 Kkr.
Erhållna villkorade aktieägartillskott från koncernbolag från tidigare år totalt 201 759 tkr.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, belopp i kr

Balanserade vinstmedel	2 330 119 615
Årets resultat	5 649 125
	2 335 768 740

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition:

Utdelning (4 800 000 aktier * 0,59 kr per aktie)	2 850 750
Att balansera i ny räkning	2 332 917 990
	2 335 768 740

Det nya utdelningsförslaget om 2 850 750 kr är försvarbart med hänsyn tagen till bolagets resultat, soliditet och likviditetssituation.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

20250414140900

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024	2023
Nettoomsättning		1 178 994	1 104 518
Ersättningar från kunder		13 287	11 491
Övriga intäkter		31 708	24 183
Rabatter		-2 210	-2 358
Summa rörelsens intäkter	3	1 221 779	1 137 834
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 5	-476 628	-461 930
Underhållskostnader		-63 634	-75 631
Avskrivningar fastigheter	6	-317 727	-264 127
Fastighetsavgift / -skatt		-25 197	-24 486
Summa rörelsens kostnader		-883 186	-826 174
Bruttoresultat		338 593	311 660
Central administration	5, 6, 7, 8	-126 695	-145 989
Vinst/Förlust vid försäljning av fastigheter		0	-5 993
Övriga rörelseintäkter/-kostnader		4 068	4 012
Summa		-122 627	-147 970
Rörelseresultat		215 966	163 690
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	12 361	104 857
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 228	1 152
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-203 878	-166 877
Summa resultat från finansiella poster		-190 289	-60 868
Resultat efter finansiella poster		25 677	102 822
Bokslutsdispositioner	12	14 291	13 597
Skatt på årets resultat	13, 14	-34 319	-17 807
ÅRETS RESULTAT		5 649	98 612

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	15, 16	7 701 214	7 522 388
Markanläggningar och mark	16, 17	898 752	880 662
Inventarier	18	12 699	10 902
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	1 022 581	1 003 883
Summa materiella anläggningstillgångar		9 635 246	9 417 835
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	58 797	58 847
Andelar i andra företag	21	40	40
Uppskjutna skattefordringar	14	17 284	13 561
Summa finansiella anläggningstillgångar		76 121	72 448
Summa anläggningstillgångar		9 711 367	9 490 283
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	22	15 147	9 424
Fordringar hos koncernföretag	23	22 992	3 596
Skattefordran		6 783	8 343
Övriga fordringar	24	22 704	113 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	14 069	6 393
Summa kortfristiga fordringar		81 695	140 900
Kassa och bank			
Kassa och bank		90	35
Summa kassa och bank		90	35
Summa omsättningstillgångar		81 785	140 935
Summa tillgångar		9 793 152	9 631 218

20250414140911

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital	26-28		
Aktiekapital		240 000	240 000
Uppskrivningsfond	29	115 028	115 028
Summa bundet eget kapital		355 028	355 028
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst/förlust		2 330 120	2 234 656
Årets resultat		5 649	98 612
Summa fritt eget kapital		2 335 769	2 333 268
Summa eget kapital		2 690 797	2 688 296
Avsättningar			
Övriga avsättningar	30	237	4 508
Uppskjutna skatteskulder		268 645	230 603
Summa avsättningar		268 882	235 111
Långfristiga skulder	31		
Checkräkningskredit		6 569 908	6 404 627
Summa långfristiga skulder		6 569 908	6 404 627
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	32	82 520	133 120
Skuld till Koncernföretag	33	35 406	21 516
Övriga kortfristiga skulder	33	11 860	11 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	133 779	137 322
Summa kortfristiga skulder		263 565	303 184
Summa eget kapital och skulder		9 793 152	9 631 218

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

Kassaflödesanalys	2024	2023
Kassaflödesanalys enligt indirekt metod		
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	25 677	102 822
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	322 830	268 584
Vinst vid försäljning av byggnader, mark och markanläggning	0	15 068
Vinst vid försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-12 361	-104 857
Förändringar i avsättningar	-4 271	2 512
	331 875	284 129
Betald skatt	1 560	1 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	333 435	285 263
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändringar av rörelsefordringar	57 645	29 318
Förändringar av rörelseskulder	-40 329	-48 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	350 751	266 489
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-637 398	-759 859
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	134 270
Förvärv av aktier i dotterbolag	0	-150
Avyttring av aktier i dotterbolag	110 973	9 915
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-526 425	-615 824
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-3 149	-2 226
Ökat skuldkoncernkonto	165 281	351 534
Erhållet/lämnat koncernbidrag	13 597	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	175 729	349 308
Likvida medel vid årets början	35	62
Årets kassaflöde	55	-27
Likvida medel vid årets slut	90	35

20250414144092

NOTER

Belopp i tkr

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt andel i koncernkonto. Fastighetsförsäljningar redovisas per kontraktsdagen.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det ät troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgår i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte skär på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.
Avgiftsbestämda planer - I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.
Förmånsbestämda planer - Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1. Avgifterna redovisas som avgiftsbestämda planer vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen. *
Ersättningar vid uppsägning - är ersättningar till anställda som lämnas på grund av:
a) *företagets beslut att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande,* eller
b) en anställds beslut att acceptera frivillig avgång i utbyte mot dessa ersättningar.

Leasing – givare

Leasingavgifterna (lokalhyror) redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden. Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

Leasing - tagare
Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden. Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

Koncernbidrag
Huvudregel för redovisning av koncernbidrag enligt 35 kap. inkomstskattelagen (1999:1229).
Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet för byggnader, tomtmark, markanläggningar och pågående ny- och ombyggnader ingår nedlagda externa kostnader samt pålägg för indirekta projektledningskostnader. Ränta på upplånat kapital under produktionstiden aktiveras i anskaffningsvärdet, se not 14.
När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.
Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.
Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	50 år
Fönster	40 år
Inredning	40 år
Installation	40 år
Solceller	25 år
Byggnadsinventarier	10 år
Hyresgästanpassning	3-40 år
Övrigt	40 år
Markanläggning	20 år
Inventarier, verktyg, data och fordon	3-5 år

Finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisningen i och borttagande från balansräkningen
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i all väsentligt överförts till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

20250414140933

Klassificering och värdering
Finansiella tillgångar och skulder har klassificerats i olika värderingskategorier i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1. Klassificeringen i olika värderingskategorier ligger till grund för hur de finansiella instrumenten ska värderas och hur värdeförändringen ska redovisas.

Värdering av finansiella tillgångar
Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, d v s efter avdrag för osäkra fordringar.

Värdering av finansiella skulder
Lån samt övriga finansiella skulder, t ex leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Fordringar
Fordringar har värderats till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder
Skulder har tagits upp till faktiska belopp.

Avsättningar
Avsättningar redovisas i balansräkningen när bolaget har en förpliktelse (legal eller informell) på grund av en inträffad händelse och då det är sannolikt att ett utflöde av resurser som är förknippade med ekonomiska fördelar kommer att krävas för att uppfylla förpliktelsen och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatt
Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.
Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser som skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats. Bokföringsnämndens allmänna råd om inkomstskatter tillämpas. Bolaget har temporära differenser.

Beviljad kredit
Beviljad checkräkningskredit uppgår till 7 200 Mkr.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

De upprättade finansiella rapporterna är enligt K3 och kräver att företagsledningen gör bedömningar, uppskattningar och antagande som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar finns. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bostads AB Mimers fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till bokfört värde. Varje år görs en fastighetsvärdering för att se marknadsvärdet på fastigheterna vilket görs utifrån verktyget MSCI Property Intel (tidigare Datscha) och utgår från Newsecs avkastningskrav. Värdet på fastigheterna påverkas av utbud och efterfrågan på marknaden samt ett flertal andra faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå, driftskostnader och direktavkastningskrav. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan leda till att värdet på bolagets fastigheter sjunker eller stiger. I år har Bostads AB Mimer gjort nedskrivningar på 4 fastigheter med 35,6 Mkr. 2024 års fastighetsvärdering visar ett marknadsvärde på 15 704,9 Mkr och det bokförda värdet är 8 600,0 Mkr vilket ger ett övervärde på 7 104,9 Mkr.

20250414144094

NOT 3 RÖRELSENS INTÄKTER

Belopp i tkr	2024	2023
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Bostäder	1 099 821	1 031 668
Lokaler	62 851	65 430
Övrigt	39 821	39 972
Summa intäkter	1 202 493	1 137 070
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-16 685	-19 736
Lokaler	-2 629	-5 722
Övrigt	-4 185	-7 094
Summa outhyrda objekt	-23 499	-32 552
Summa Nettoomsättning	1 178 994	1 104 518
Ersättningar från kunder	13 287	11 491
Övriga intäkter	31 708	24 183
Rabatter	-2 210	-2 358
Summa rörelsens intäkter	1 221 779	1 137 834
I nettoomsättning ingår intäkter från koncern- och moderbolag	45 539	42 998

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

Belopp i tkr	2024	2023
Fastighetsskötsel	80 633	89 521
Reparationer	103 692	96 045
Taxebundna kostnader		
Renhållning	33 241	33 803
El	31 769	25 810
Vatten	25 195	22 251
Fjärrvärme och fjärrkyla	109 162	99 846
Fastighetsadministration	47 106	44 221
Övriga kostnader	45 830	50 433
Summa driftkostnader	476 628	461 930
I driftkostnader ingår kostnader från koncern- och moderbolag.	180 645	182 275

NOT 5 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER, ANTAL MEDARBETARE

	2024	2023
Antal tillsvidare anställda		
Kvinnor	81	77
Män	106	96
Totalt	187	173
Medelantal anställda	197	179
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Styrelse		
Kvinnor	6	6
Män	7	7
Totalt	13	13
Ledning		
Kvinnor	4	4
Män	5	5
Totalt	9	9
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 352	2 247
Löner och ersättningar till övriga anställda	97 302	89 377
Summa löner och ersättningar	99 654	91 624
Sociala avgifter enligt lag och avtal	31 576	33 417
Pensionskostnader	27 587	23 490
Summa sociala avgifter och pensionskostnad	59 163	56 907

Förmånsbestämda planer redovisas som en avgiftsbestämd plan då pensionspremier betalas.

VD´s månadslön uppgår till 147 900 kr. I pensionskostnader avser 1 126 (800) Tkr kostnader för verkställande direktör. VD´s anställningsavtal ger rätt till avsättning till pensionsförsäkring motsvarande 35 % av grundlönen. Ingen kollektivavtalad tjänstepension utgår för VD. Avtal finns för VD om avgångsersättning motsvarande 21 månadslöner. Inga förpliktelser om pensioner finns för styrelsen.

20250414140935

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Belopp i tkr	2024	2023
Byggnader och byggnadsinventarier	247 790	235 191
Markanläggningar	25 115	21 937
Nedskrivning	35 622	-
Utrangering	9 200	6 999
Summa avskrivningar byggnader och markanläggningar	317 727	264 127
Summa avskrivning inventarier	5 103	4 458
Summa av- och nedskrivning byggnader och inventarier	322 830	268 585

NOT 7 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

Belopp i tkr	2024	2023
KPMG Revisorer		
Revisionsuppdraget	385	150
Övrig rådgivning och konsultation	113	0
Summa ersättning till revisorer	498	150
Ernst & Young Revisorer		
Revisionsuppdraget	0	243
Övrig rådgivning och konsultation	0	88
Summa ersättning till revisorer	0	331

NOT 8 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Belopp i tkr	2024	2023
Bolaget leasar fordon, datautrustning, bilar samt övrig kontorsutrustning. Årets kostnad uppgår till 1 502 tkr.		
Leasingavtal där företaget är leasetagare		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	1 307	117
Mellan ett och fem år	195	927
Senare än fem år	0	0
	1 502	1 044
Leasingavtal där företaget är leasegivare		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år*	62 851	65 430
	63 851	65 430
*bostäder och bilplatser är exkluderade		

NOT 9 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Belopp i tkr	2024	2023
Resultat vid försäljning av koncernföretag	12 361	104 857
Summa resultat från försäljning andelar i koncernföretag	12 361	104 857

NOT 10 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Belopp i tkr	2024	2023
Ränteintäkter från skattekonto	159	352
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	1 069	800
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	1 228	1 152

NOT 11 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Belopp i tkr	2024	2023
Räntekostnader från Västerås stad	203 714	166 731
Övriga räntekostnader	149	141
Övriga finansiella kostnader	15	5
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	203 878	166 877

20250414114096

NOT 12 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Belopp i tkr	2024	2023
Lämnade koncernbidrag till dotterbolag	-3 350	-16
Erhållna koncernbidrag från dotterbolag	17 641	13 613
Summa bokslutsdispositioner	14 291	13 597

NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Belopp i tkr	2024	2023
Aktuell skatteintäkt	0	266
Uppskjuten skattekostnad	-34 319	-18 073
	-34 319	-17 807

Avstämning av effektiv skatt

		2024		2023
Resultat före skatt		39 968		116 419
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-8 233	20,6%	-23 982
Ej avdragsgilla kostnader	71,7%	-28 663	14,8%	-17 200
Ej skattepliktiga intäkter	-6,4%	2 578	-19,8%	23 109
Skatt hänförlig till tidigare år	0	0	-0,2%	266
Redovisad effektiv skatt	85,9%	-34 319	15,3%	-17 807

NOT 14 UPPSKJUTEN SKATT

Belopp i tkr

	2024	2023
Uppskjuten skattefordran		
Vid årets ingång	13 561	2 960
Förändring under året	3 723	10 601
Vid året slut	17 284	13 561
Uppskjuten skatteskuld		
Byggnad		
Vid årets ingång	7 522 388	7 107 731
Förändring under året	178 827	414 657
Vid året slut	7 701 215	7 522 388
Markanläggning		
Vid årets ingång	366 158	301 670
Förändring under året	11 780	64 488
Vid året slut	377 938	366 158
Summa bokföringsmässiga restvärde byggnad och markanläggning	8 079 153	7 888 545
Skattemässiga restvärden		
Byggnad		
Vid årets ingång	6 406 131	6 130 192
Förändring under året	-5 254	275 939
Vid året slut	6 400 878	6 406 131
Markanläggning		
Vid årets ingång	362 980	298 970
Förändring under året	11 192	64 010
Vid året slut	374 172	362 980
Summa skattemässiga restvärde byggnad och markanläggning	6 775 050	6 769 112
Skillnad mellan bokförings- och skattemässiga restvärden	1 304 103	1 119 434
Uppskjuten skatt vid årets utgång 20,6%	268 645	230 603

20250414114097

NOT 15 BYGGNADER

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 786 122	10 170 779
Under året genomförda omfördelningar	478 796	704 483
Under året nya anläggningar	-	2 831
Omklassificering under året	-15 814	-84 972
Nedskrivningar under året	-35 621	-
Utrangeringar under året	-9 200	-6 999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 204 283	10 786 122
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 263 734	-3 063 048
Omklassificering under året	8 455	34 505
Årets avskrivningar enligt plan	-247 790	-235 191
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 503 069	-3 263 734
Summa bokfört värde byggnader	7 701 214	7 522 388

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsvärdering (byggnad, mark, markanläggning)		
Bokfört värde byggnad	7 701 214	7 522 388
Bokfört värde mark och markanläggning	898 752	880 662
Bokfört värde fastigheter	8 599 966	8 403 050

Marknadsvärde fastigheter

Vid årets början	14 027 380	14 398 893
Förändring	1 677 479	- 371 513
Vid årets slut	15 704 859	14 027 380

Marknadsvärdet på fastigheterna bedöms med stöd av kassaflödeskalkyler med nuvärdesmetoden i vilka beräkningar skett för framtida driftnetton inklusive ett restvärde. Till hjälp för detta använder Mimer verktyget MSCI Property Intel (tidigare Datscha). Den kalkylränta Mimer använder sig av baseras på Newsecs avkastningskrav.

NOT 16 TAXERINGSVÄRDE PÅ BYGGNADER OCH MARK

Belopp i tkr	2024	2023
Taxeringsvärde på byggnader och mark	10 783 678	10 642 599

NOT 17 MARKANLÄGGNINGAR OCH MARK

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	487 523	401 278
Under året genomförda omfördelningar	36 951	86 642
Omklassificering under året	-73	-396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	524 401	487 524
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-121 365	-99 608
Omklassificering under året	17	179
Årets avskrivningar enligt plan	-25 115	-21 937
Utgående ackumulerade avskrivningar	-146 462	-121 366
Bokfört värde markanläggningar	377 938	366 158
Tomtmark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	514 504	546 103
Under året genomförda omfördelningar	7 000	5 442
Omklassificering under året	-690	-37 041
Bokfört värde tomtmark	520 814	514 504
Summa bokfört värde markanläggningar och tomtmark	898 752	880 662

NOT 18 INVENTARIER

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Inventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 170	30 871
Nyanskaffning under året	6 899	5 685
Försäljning under året	-1 026	-241
Omfördelningar	0	-30
Utrangering	-1 326	-3 116
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 717	33 170
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 267	-21 196
Försäljning under året	1 026	241
Utrangering	1 326	3 126
Omfördelningar	0	20
Årets avskrivning enligt plan	-5 103	-4 458
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 018	-22 267
Summa bokfört värde inventarier	12 699	10 902

20250414141098

NOT 19 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående pågående projekt	1 003 883	1 110 722
Under året nedlagda kostnader	543 984	751 342
Försäljning under året	0	-52 540
Resultatfört under året	-455	-9 075
Nedskrivning projekt	-2 084	0
Under året genomförda omfördelningar till anläggning	-522 747	-796 566
Utgående pågående projekt	1 022 581	1 003 883
I beloppet ingår OneCore, immateriell anläggning med	10 980	0

NOT 20 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Värdet på aktier i dotterbolag:		
Björnklockan AB	58 647	58 647
Garagebolaget Mimer AB	100	100
Förseglet Hus E AB	50	50
Jonatan 22AB	0	50
Summa Andelar i koncernföretag	58 797	58 847

Aktier i dotterbolag

Björnklockan AB		
Vid årets början	58 647	47 838
Aktieägartillskott	0	10 809
Vid årets slut	58 647	58 647
Garagebolaget Mimer AB		
Vid årets början	100	100
Vid årets slut	100	100
Förseglet Hus D AB		
Vid årets början	0	50
Avyttring	0	-50
Vid årets slut	0	0
Förseglet Hus E AB		
Vid årets början	50	50
Vid årets slut	50	50
Förseglet Hus GLMN AB		
Vid årets början	0	50
Avyttring	0	-50
Vid årets slut	0	0
Kasper22 AB		
Vid årets början	0	50
Avyttring	0	-50
Vid årets slut	0	0

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Kamomil22AB		
Vid årets början	0	50
Avyttring	0	-50
Vid årets slut	0	0
Jesper22 AB		
Vid årets början	0	50
Avyttring	0	-50
Vid årets slut	0	0
Jonatan22 AB		
Vid årets början	50	0
Anskaffning	0	50
Avyttring	-50	0
Vid årets slut	0	50

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
Björnklockan AB, org. nr. 556802-1694, säte Västerås		
Kapitalandel %	100	100
Rösträttsandel, %	100	100
Antal aktier, st	1 000	1 000
Bokfört värde aktier, Tkr	58 647	58 647
Eget kapital, Tkr	6 193	15 766
Årets resultat, Tkr	-9 573	-5 635
Garagebolaget Mimer AB, org. nr. 559225-6100, säte Västerås		
Kapitalandel %	100	100
Rösträttsandel, %	100	100
Antal aktier, st	1 000	1 000
Bokfört värde aktier, Tkr	100	100
Eget kapital, Tkr	273	242
Årets resultat, Tkr	31	-1 771
Förseglet Hus E AB, org. nr. 559268-1695, säte Västerås		
Kapitalandel %	100	100
Rösträttsandel, %	100	100
Antal aktier, st	500	500
Bokfört värde aktier, Tkr	50	50
Eget kapital, Tkr	50	50
Årets resultat, Tkr	0	0
Jonatan22 AB, org. nr. 559410-3409, säte Västerås		
Kapitalandel %	0	100
Rösträttsandel, %	0	100
Antal aktier, st	0	500
Bokfört värde aktier, Tkr	0	50
Eget kapital, Tkr	0	50
Årets resultat, Tkr	0	0

20250414114099

NOT 21 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Värdet på andelar i andra företag		
Anskaffningsvärde, 4 andelar nominellt värde 10 000 kr i Husbyggnadsvaror HBV förening		
Vid årets ingång	40	40
Vid årets utgång	40	40

NOT 22 HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Hyres- och kundfordringar	26 526	18 616
Osäkra kundfordringar	-11 379	-9 192
Summa hyres- och kundfordringar	15 147	9 424
I beloppet ingår hyres-och kundfordringar från koncern- och moderbolag	40	267

NOT 23 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 596	14 454
Tillkommande fordringar	22 992	3 591
Reglerade fordringar	-3 596	-14 449
Vid årets slut	22 992	3 596

NOT 24 ÖVRIGA FORDRINGAR

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hos leverantörer	3 839	3 776
Övriga fordringar	18 865	109 368
Summa övriga fordringar	22 704	113 144

NOT 25 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda driftkostnader	10 746	4 747
Upplupna intäkter koncern- och moderbolag	2 009	1 301
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 314	345
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 069	6 393

NOT 26 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

	2024	2023
Antal aktier	4 800 000	4 800 000
Kvotvärde, kr	50	50

NOT 27 AKTIEÄGARTILLSKOTT

Belopp i tkr	2024	2023
Vid årets början	201 759	201 759
Vid årets slut	201 759	201 759

NOT 28 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Belopp i kr	2024	2023
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	2 330 119 615	2 234 656 459
Årets vinst	5 649 125	98 612 156
	2 335 768 740	2 333 268 615
Styrelsen föreslår följande vinstdisposition		
Att balansera i ny räkning	2 332 917 990	2 330 119 216
Utdelning (4 800 000 aktier * 0,59 kr per aktie)	2 850 750	3 149 400
	2 335 768 740	2 333 268 615

NOT 29 UPPSKRIVNINGSFOND

Belopp i tkr	2024	2023
Vid årets början	115 028	115 108
Såld fastighet	0	-80
Vid årets slut	115 028	115 108

20250414141004100

NOT 30 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen lönekostnad	0	2 442
Ingående saldo premiecheckar	2 066	1 996
Uppbokning premiecheckar	0	1 134
Utnyttjade premiecheckar	-329	-1 064
Återfört ej utnyttjade premiecheckar	-1 500	0
Utgående saldo	237	4 508

Mimer har slutat använda sig av premiecheckar vilket gör att dessa fasas ut.

NOT 31 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder		
Skulder som förfaller senare än 1 år, men senast 5 år efter balansdagen		
Utnyttjad checkräkningskredit	6 569 908	6 404 627
Beviljat checkkredit uppgår till	7 200 000	7 000 000

Mimer är ansluten till ett koncernkonto där Västerås stad är kontohavare gentemot kreditgivande bank. Per 2024-12-31 utnyttjades 6 569 908 tkr. Inga säkerheter har ställts för kreditlimiten eller utnyttjat belopp.

NOT 32 LEVERANTÖRSSKULDER

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	82 520	133 120
Summa leverantörsskulder	82 520	133 120

NOT 33 KORTFRISTIGA SKULDER

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till koncernbolag	35 406	21 516
Kortfristiga skulder	11 860	11 226
Summa övriga kortfristiga skulder	47 266	32 742

NOT 34 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen semesterlöneskuld	10 476	11 642
Förskottsinbetalda hyror	91 201	83 366
Hyror koncernföretag	3 559	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 543	42 314
Summa	133 779	137 322

NOT 35 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Belopp i tkr	2024	2023
Pantbrev i fastigheter	1 164 991	1 164 991
varav i eget förvar	1 164 991	1 164 991
Garantiförbindelser Fastigo	1 845	1 769

Bostads AB Mimer har inga eventualförpliktelser.

NOT 36 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Bostads AB Mimers VD Mikael Källqvist kommer till sommaren att sluta och rekryteringen av ny VD har påbörjats.

NOT 37 KONCERNUPPGIFTER

Moderföretaget är ett helägt dotterbolag till Västerås Stadshus AB, org.nr. 556489-6552 med säte i Västerås. Koncernredovisning upprättas i Västerås Stadshus AB, org.nr. 556489-6552. Västerås Stadshus AB ägs av Västerås stad, org.nr. 212000-2080 som upprättar koncernredovisning.

20250414141101

NOT 38 DEFINITIONER

Räntabilitet på totalt kapital
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet
Eget kapital inklusive 78 % av obeskattade reserver i procent av genomsnittlig balansomslutning.

UNDERSKRIFTER

Styrelsen för Bostads AB Mimer
Västerås den 7 februari 2025

Lihn Wegemo, ordförande

Amanda Grönlund, 1:e vice ordförande

Anna Hård af Segerstad, ledamot

Solveig Birgitta Nygren, 2:e vice ordförande

Ulf Höglund, ledamot

Mikael Dimgård, ledamot

Erik Johansson, ledamot

18/2

Lena Andersson Holmstedt, ledamot

Tobias Utterstedt, ledamot

18/2

Per-Inge Ahlbäck, ledamot

Anders Duvkär, ledamot

Dorine Snäckerström, ledamot

David Sundén, ledamot

Mikael Källqvist, verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits den 20 februari 2025
KPMG AB

Cecilia Kvist,
Auktoriserad revisor

20250414141102

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsaktiebolaget Mimer, org. nr 556019-3384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsaktiebolaget Mimer för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsaktiebolaget Mimer 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

20250414141103

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 Bostadsaktiebolaget Mimer för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsaktiebolaget Mimer 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås den 20 februari 2025

KPMG AB

Cecilia Kvist

Auktoriserad revisor

20250414141106

Definitioner

Antalet medarbetare, årsmedeltal
Den sammanlagda arbetstiden delat med normal årsarbetstid.

Direktavkastning
Driftnetto i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Driftnetto
Rörelseintäkter minus kostnader för underhåll, drift och fastighetsskatt.

Förädlingsvärde per årsanställd
Driftnetto plus arbetskraftskostnad dividerat med antal årsanställda.

Grundhyra bostäder kr/m²
Hyresintäkter brutto dividerat med genomsnittlig yta.

KR/M²
Årets intäkter och kostnader dividerat med genomsnittlig yta, exklusive bilplatser.

Likviditet
Likvida medel och kortfristiga placeringar.

Låneportfölj
Tillfälliga lån och fastighetslån.

Nettoomsättning
Hyresintäkter efter avdrag för hyresbortfall och underhållsrabatter.

Omsättning per årsanställd
Rörelseintäkter dividerat med antal årsanställda.

Personalomsättning
Differensen av genomsnitt antal årsanställda dividerat med föregående års genomsnitt årsanställda.

Räntabilitet på eget kapital
Resultat efter finansiella poster efter avdragen eventuell skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Räntetäckningsgrad
Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. .

Sysselsatt kapital
Balansomslutning minus icke räntebärande skulder.

Uthyrningsgrad
Hyresintäkter netto (efter hyresbortfall) dividerat med hyresintäkter brutto (möjliga hyresintäkter).

Överskottsgrad
Driftnetto exklusive räntebidrag i procent av hyresintäkterna. Driftnetto räknas som hyresintäkter minus rörelsekostnader.

Övriga uthyrningsenheter
Omfattar förråd, hobbylokaler, hobbyrum, reklamtavlor, transformatorstationer och "övrig uthyrning".

20250414141107

FEM ÅR I SAMMANDRAG

Resultaträkning

Belopp i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Bostadshyror inklusive outhyrda objekt	1 083 136	1 011 932	964 589	926 283	905 261
Hyror lokaler och övriga uthyrningsenheter inklusive outhyrda objekt	60 222	59 708	54 700	54 575	57 850
Bilplatser inklusive outhyrda objekt	35 636	32 878	35 038	33 769	32 796
Övriga intäkter	42 785	32 370	19 570		
Summa rörelseintäkter	1 221 779	1 136 888	1 073 897	1 014 627	995 907
Underhållskostnader	-63 634	-75 631	-68 153	-63 683	-53 969
Driftkostnader inklusive central administration	-603 323	-602 515	-546 175	-505 754	-477 034
Fastighetsavgift / -skatt	-25 197	-24 486	-24 021	-21 582	-20 841
Summa rörelsekostnader	-692 154	-702 632	-638 349	-591 019	-551 844
Driftnetto	529 625	434 256	435 548	423 608	444 063
Jämförelsestörande poster					
Reavinst/förlust vid avyttring av fastighet	12 361	98 864	20 859	42 346	-1 039
Övriga intäkter/kostnader	4 068	4 012	5 724	14 020	17 304
Avskrivningar	-317 727	-268 585	-240 446	-228 615	-218 818
Resultat från andelar i koncernföretag					
Övriga finansiella intäkter	1 228	1 152	620	885	697
Finansiella kostnader	-203 878	-166 877	-91 563	-69 847	-65 948
Resultat efter finansnetto	25 677	102 822	130 742	182 397	176 259
Bokslutsdispositioner	14 291	13 597	7 220	-24 903	-28 536
Skatt	-34 319	-17 807	-25 018	-35 881	-29 676
ÅRETS RESULTAT	5 649	98 612	112 944	121 613	118 047

Balansräkning

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fastigheter	9 622 547	9 406 933	9 066 226	8 608 681	8 135 807
Övriga anläggningstillgångar	88 820	83 350	60 813	58 483	126 927
Övriga omsättningstillgångar	81 695	140 900	62 295	72 272	62 588
Likvida medel	90	35	61	30	
Summa tillgångar	9 793 152	9 631 218	9 189 395	8 739 467	8 325 322
Eget kapital	2 690 797	2 688 296	2 591 910	2 480 016	2 339 568
Avsättningar	268 882	235 112	203 926	174 308	153 688
Räntebärande skulder	6 569 908	6 404 627	6 053 093	5 809 139	5 832 066
Räntefria skulder	263 565	303 183	340 466	276 003	
Summa skulder och eget kapital	9 793 152	9 631 218	9 189 395	8 739 466	8 325 322

Fastighetsuppgifter	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Antal lägenheter	12 096	11 812	11 864	11 680	11 556
Antal lokaler & övr. uthyrningsenheter	887	896	934	911	878
Antal garage och p-däck	1 989	2 086	2 094	2 009	1 966
Antal parkeringsplatser	7 222	7 326	7 259	7 244	7 306
Summa uthyrningsobjekt	**22 194**	**22 120**	**22 151**	**21 844**	**21 706**
Yta bostäder, m²	804 805	788 380	791 316	781 280	771 559
Yta lokaler & övr. enheter, m²	52 415	57 468	60 211	50 198	52 189
Yta, garage, p-däck och p-platser, m²	22 709	24 879	24 879	23 343	23 530
Summa yta, m²	**879 928**	**870 727**	**876 406**	**854 820**	**847 278**
Medarbetare	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Årsanställda, antal	187	173	166	166	162
Löner, Kkr.	99 654	91 624	85 425	84 909	80 166
Sjukfrånvaro kort, %	2,8	3,6	3,0	2,3	2,7
Sjukfrånvaro lång, %	1,9	1,5	0,7	0,7	1,1
Personalomsättning, %	5,8	2,1	1,2	2,4	3,1
Omsättning per årsanställd, Tkr	6 534	6 572	6 469	6 112	6 148
Förädlingsvärde per årsanställd, Tkr	3 730	3 419	3 465	3 367	3 510

Fastighetsuppgifter	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Antal lägenheter	12 096	11 812	11 864	11 680	11 556
Antal lokaler & övr. uthyrningsenheter	887	896	934	911	878
Antal garage och p-däck	1 989	2 086	2 094	2 009	1 966
Övrigt, Tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Totalt sysselsatt kapital	9 529 587	9 328 035	8 848 929	8 463 463	8 325 322
Bruttoinvesteringar i anläggningstillgångar	550 883	759 859	730 760	841 992	908 764
Vinst vid fastighetsförsäljningar	12 261	98 864	20 859	42 346	14 636
Rabatter	2 210	2 358	2 807	2 045	2 701

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Överskottsgrad, %	44,9	39,3	41,3	41,8	44,6
Direktavkastning på bokförda värden	5,6	4,7	4,9	5,1	5,7
Direktavkastning på marknadsvärden	3,4	3,1	3,0	2,9	3,4
Direktavkastning på marknadsvärden, exkl. central administration	4,2	4,2	3,8	3,7	4,3
Räntabilitet eget kapital, %	0,2	3,7	4,5	5,0	5,2
Räntabilitet sysselsatt kapital, %	2,4	3,0	2,6	3,0	3,0
Räntabilitet totalt kapital, %	2,4	2,9	2,5	3,0	3,0
Soliditet, %	27,7	28,6	28,9	29,1	29,0
Justerad soliditet, %	49,5	46,8	48,9	51,8	49,8
Skuldsättningsgrad	2,4	2,4	2,3	2,3	2,5
Räntetäckningsgrad	1,1	1,6	2,4	3,6	3,7
Uthyrningsgrad bostäder, %	98,5	98,1	98,5	99,0	99,3
Uthyrningsgrad lokaler, %	95,8	91,3	92,1	94,5	93,5
Uthyrningsgrad bilplatser, %	89,5	82,3	89,5	88,8	86,8
Hyresförluster (kundförluster), Tkr	9 833	9 005	6 151	4 390	5 241
Snitt hyra bostäder, kr/m²	1 367	1 302	1 237	1 194	1 180
Driftkostnad, kr/m²	709	708	649	610	578
Underhållskostnad, kr/m²	75	89	81	77	65
Driftnetto, kr/m²	620	510	517	511	538
Yta för sålda bostäder under året	0	4 173	0	1 830	1 120

20250414141108

MIMERS FASTIGHETER

Mimers lägenhetsbestånd

2024-12-31

OMRÅDE	ANTAL LGH	1ROK	2ROK	3ROK	4ROK	5ROK +
Bäckby	1084	80	563	354	78	9
Centrum	1642	608	445	371	181	37
Fredriksberg	691	84	437	98	71	1
Gideonsberg	286	217	56	13	0	0
Gryta	548	4	83	203	236	22
Haga	323	105	181	30	7	0
Hammarby	7	0	0	0	7	0
Hemdal	262	52	130	56	18	6
Hökåsen	25	13	6	6	0	0
Jakobsberg	6	0	0	0	6	0
Lillåudden	218	2	64	82	65	5
Malmaberg	669	108	359	187	9	6
Nordanby	231	25	98	92	13	3
Oxbacken	220	42	91	68	17	2
Pettersberg	624	65	158	286	93	22
Råby	34	0	11	23	0	0
Skallberget	968	127	486	261	64	30
Skiljebo	432	55	92	270	12	3
Skultuna	764	124	350	159	59	72
Skälby	150	0	0	35	100	15
Vallby	1214	222	380	362	193	57
Vega	34	7	10	7	10	0
Vetterslund	82	15	39	15	13	0
Vetterstorp	358	77	166	86	29	0
Viksäng	738	173	206	302	49	8
Öster Mälarstrand	486	66	170	194	52	4
TOTALSUMMA	12 096	2 271	4 581	3 560	1 382	302

Mimers fastigheter

2024-12-31

Gryta-Vega-Nordanby-Skallberget-Gideonsberg-Hökåsen-Centrum

FASTBETECKNING	ADRESSER	LÄGE	VÄRDEÅR	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATSER	YTA BOSTÄDER	YTA LOKALER	YTA GARAGE	HYRESINTÄKT TOTALT KKR	HYRESINTÄKTER, BOSTÄDER, KKR	BEDÖMD HYRA BOSTÄDER /M²/ÅR I KR
ALVESTA 2:6	JÖKELVÄGEN 1-7	C	1991	25	2	1	19	1 468	218	31	3 167	2 214	1 508
BJÖRNEN 1	SKALLBERGSGATAN 17-31	B	1986	60	6		74	3 897	568		12 254	11 197	2 873
	SKALLBERGSGATAN 28-40			77	1			4 609	14				
BJÖRNEN 4	SKALLBERGSGATAN 12-26	B	1985	85	14	48	83	5 481	935	864	9 008	7 301	1 332
BRUNBJÖRNEN 1	BJÖRNJAKTSVÄGEN 1-87	B	1981	44		7	60	4 090		84	5 862	5 443	1 331
	BJÖRNJAKTSVÄGEN 2-6			3		7		324		84			
	BJÖRNJAKTSVÄGEN 50-60			6		25		648		300			
BRUNBJÖRNEN 2	BJÖRNJAKTSVÄGEN 8-46	B	1981	20				1 674			10 471	9 921	5 927
	BRUNBJÖRNSVÄGEN 1-73			37		29	62	3 602		348			
	BRUNBJÖRNSVÄGEN 2; 6-86			41	2	7		3 967	185	84			
BÄVERN 1	BELLMANSGATAN 1-11	B	1988	100	10	19	85	6 059	644	228	21 449	19 708	3 253
	KARLFELDTSGATAN 30-48			149	6		113	8 579	88				
DREVJAKTEN 1	DREVJAKTSVÄGEN 53	B	1979	3				107			7 358	7 057	65 954
	SPÅRHUNDSVÄGEN 1-103			51		26	46	5 141		312			
DREVJAKTEN 2	DREVJAKTSVÄGEN 1-81	B	1979	40		24	23	3 544		288	5 141	4 895	1 381
	JAKTHUNDSGATAN; bilplatser						16						
FABIAN 7	KYRKBACKSGATAN 15	A	1950	1				124			119	119	956
FERDINAND 10	REKTORSGATAN 5	A	1968	7				305			327	327	1 071
FERDINAND 7	DJÄKNEGATAN 16	A	1967	1				150			139	139	927
FINGAL 7	KYRKBACKSGATAN 2	A	1971		1	16			10	192	233		
FINN 10	DJÄKNEGATAN 22	A	1970	1				111			96	96	863
FRANS 12	LAPPGRÄND 2	A	1972	2			1	155			170	163	1 049
FREJ 2	KAPLANSGATAN 2	A	2014	6				603			1 997	1 701	2 821
	NORRA RINGVÄGEN 28			8	3		4	576	193				
GAD 3	BLÅSBOGATAN 2	A	1967		1				52		769	588	
	LYKTTÄNDARGRÄND 5			2				228					
	SKOLGATAN 8			3	1		2	219	100				
GALLE 10	BLÅSBOGATAN 4	A	1968	1				154			396	396	2 573
	DJÄKNEGATAN 3			2				180					
GEORG 6	SKOLGATAN 4	A	1965	18	2	2		1 176	78	24	1 491	1 415	1 203
GERE 6	GÄSMYREGATAN 10	A	1985	5			10	460			1 538	1 456	3 166
	VASAGATAN 39			11	1			612	30				
GERE 7	GÄSMYREGATAN 8	A	1969	8	1			832	20		3 116	2 960	3 557
	SKOLGATAN 2			9	1			457	40				
	VASAGATAN 33-37			12	4			1 293	186				
GERHARD 7	DJÄKNEGATAN 10	A	1971	1				86			79	79	923
GERHARD 8	DJÄKNEGATAN 8	A	1968	1				117			202	202	1 730
GISLE 3	REKTORSGATAN 1	A	1966	1	7			130	79		790	734	5 649
	SKOLGATAN 6			5				499					
GISLE 4	DJÄKNEGATAN 4	A	1970	1				139			312	312	2 242
	LYKTTÄNDARGRÄND 3			1				127					
GISLE 5	LYKTTÄNDARGRÄND 1	A	1970	1				129			209	209	1 617

20250414141109

GROSSHANDLAREN 2	BOMANSGATAN 14	A	1986	11	2		8	716	28		1 015	963	1 344
GUDE 1	SÖDRA ALLÉGATAN 14-24	A	1992	128	4	62	5	9 044	34	744	14 959	14 129	1 562
GUDE 10	KOPPARBERGSVÄGEN 39	A	1974	5				349			1 521	1 521	4 357
	SÖDRA ALLÉGATAN 12			13				961					
GUNVALD 1	ENGELBREKTSGATAN 14	A	1970	20	1			1 705	30		3 006	2 898	1 700
	KNUTSGATAN 15-17			10	5			465	198				
GUTTORM 17	KARLSGATAN 24-30	A	2014	40				3 577			8 776	8 443	2 360
	KASSÖRSGATAN 2-4			15	1		4	1 045	192				
	SÖDRA ALLÉGATAN 21-25			33	1			1 531	37				
GÖSTA 1	ENGELBREKTSGATAN 12	A	1984	17				1 484			5 609	4 826	3 252
	KNUTSGATAN 13			30	3		10	2 046	421				
HUGO 12	KOPPARBERGSVÄGEN 31	A	1985	28	1			2 098	68		2 932	2 885	1 375
HUGO 14	VÄSTRA UTANBYGATAN 8	A	1978	13	1			1 182	22		1 395	1 387	1 174
HULTE 2	KARLSGATAN 22	A	1986	12	1	6		1 050	74	72	3 319	2 926	2 787
	SÖDRA ALLÉGATAN 19			11	3		5	919	170				
HULTE 3, Inflytt Nov 2024	KOPPARBERGSVÄGEN 35-37	A	2024	90	8			5 490	275		1 035	1 013	185
HÖGNE 2	KARLSGATAN 18	A	2022		1				103		9 081	5 280	
	KOPPARBERGSVÄGEN 26 A			54				2 460					
	LILLA NYGATAN 2				1				10 204				
INGRID 13	KRISTINAGATAN 10 E. D	A	1989	22				1 385			5 170	5 170	3 733
	KRISTINAGATAN 6			14				1 178					
	NORRA KÄLLGATAN 25			16				976					
IVAR 5	UTANBYGATAN 5	A	1929	47				2 514			9 086	9 080	3 612
	ÖSTERMALMSGATAN 18-20			53	3			2 788	19				
JOAKIM 1	BADHUSGATAN 3	A	1974	3	3			217	128		535	320	1 477
JOHAN 4	BADHUSGATAN 1	A	1994		6				621		3 096	1 156	
	KUNGSGATAN 2				4				200				
	POLISGRÄND 1-7			7	1			643	60				
	STORA TORGET 4				4				208				
	TRAPPGRÄND 1				1				127				
JOHANNES 1	BADHUSGATAN 2	A	1977	3	1			134	53		3 085	680	5 075
	PRÄSTGATAN 4				2				116				
	STORA TORGET 5			4	3		3	386	653				
	STORA TORGET 6				6				447				
JOSEF 7	ALLÉSTIGEN 7-11	A	1967	26	4			1 561	57		10 241	10 131	6 490
	LILLA NYGATAN 1-3			20	3			1 168	25				
	UTANBYGATAN 2-4			52	18			3 223	87				
JULIUS 10	ÖSTERMALMSGATAN 2-14	A	1990	143	10		71	11 076	353		16 347	15 427	1 393
KATARINA 1	KUNGSGATAN 2	A	1970		2				236		743	190	
	SLOTTSGATAN 10			2	1			180	132				
KLARA 16	BONDEGATAN 6	A	1986	16				1 115			9 153	8 777	7 871
	KRISTINAGATAN 5-9			50	5		37	3 942	79				
	NORRA KÄLLGATAN 19-21			14	6			1 320	136				
KLEOPATRA 7	BONDEGATAN 7	A	2010	15		15		1 076		174	4 153	3 967	3 686
	OVRE KUNGSGATAN 10			15			1	1 076					
KLIO 5	ÖVRE KUNGSGATAN 8	A	2001	10	1		5	509	58		833	789	1 551
KLIO 8	BONDEGATAN 5	A	1995	13	1		6	695	47		1 167	1 069	1 539
KÅRE 5	KARLSGATAN 8	A	1973	23				1 645			8 371	8 371	5 089

	MIMERGATAN 3			19				1 333							
	TIMMERMANSGATAN 2			9				691							
	ÖSTERMALMSGATAN 17			34				2 031							
LUDOLF 1	STORA GATAN 2	A	2009	36	2			3 093	133			9 360	8 803	2 846	
	ÖSTRA RINGVÄGEN 1			20		26		1 487		288					
MINKEN 1	UTTERVÄGEN 1-33	B	1979	17	1	15		1 673	6	180		6 792	6 404	3 864	
	UTTERVÄGEN 2-62			40	1	14	29	4 121	45	168					
MINKEN 2	MINKVÄGEN 1-63	B	1979	29	2	18		2 709	269	216		7 823	7 002	2 585	
	MINKVÄGEN 2-74			36	2	11	48	3 549	103	132					
MINKEN 3	ILLERVÄGEN 1-27	B	1979	14		18	33	1 507		216		5 816	5 519	3 662	
	ILLERVÄGEN 2-70			34	1	6		3 477	46	72					
NORDANBY ÄNG 1	FIHOLMSGATAN 14-16	B	2017	70				4 058				14 172	13 632	3 359	
	FIHOLMSGATAN bilplatser						57								
	VIKHUSGATAN 5-7			55	1		55	3 188	0						
NORDANBY ÄNG 2	FIHOLMSGATAN 7-15	B	2017	62			52	4 367				8 958	8 766	2 007	
NORDANBY ÄNG 3	FIHOLMSGATAN 4-10	B	2018	44			38	2 766				5 287	5 138	1 858	
ORREN 9	NANSENGATAN 13-15	B	2017	18			1	1 154				4 604	4 486	3 888	
	ORRVÄGEN 4, 8			10			28	728							
	TUNBYVÄGEN 61			6				418							
RIPAN 1	BOMANSGATAN 32	A	1970	12	1		11	1 032	34			1 331	1 281	1 241	
RÄVEN 3	VEGAGATAN 9	B	1992	12	2		12	735	32			1 040	986	1 342	
STÖVARJAKTEN 29	DREVERVÄGEN 1-115	B	1979	59		36	36	5 684		432		8 066	7 716	1 358	
SVARTA PLAN 1	KARLFELDTSPLATSEN 1-9	B	1990	85	4	15	68	6 522	182	173		18 546	17 505	2 684	
	KARLFELDTSPLATSEN 2-10			66	3	6	38	6 789	62	96					
VARGSKINNET 54	VARGJAKTSVÄGEN 1-59	B	1982	30				2 913				7 789	7 328	2 516	
	VARGJAKTSVÄGEN 2-90			44	1	33	52	3 780	122	396					
ÄLGEN 1	EMAUSGATAN 48-52	B	1986	127	3	13	104	7 195	46	249		11 651	11 165	1 552	
ÄLGEN 3	SKALLBERGSGATAN 1-7	B	1988	86	5		38	4 892	65			6 661	6 460	1 321	
ÄLGEN 4	EMAUSGATAN 46	B	1979	29	4		17	1 876	208			9 562	8 792	4 682	
	SKALLBERGSGATAN 9-15			72	8	15	56	4 752	290	180					
SUMMA DISTRIKT HITT				3 143	222	572	1 526	225 592	20 760	6 827		338 778	311 009		

Vallby-Pettersberg-Jakobsberg-Oxbacken-Skultuna

FAST BETECKNING	ADRESSER	LÄGE	VÄRME ÅR	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATS	YTA BOSTÄDER	YTA LOKALER	YTA GARAGE	HYRESINTÄKT TOTALT KSEK	HYRESINTÄKTER, BOSTÄDER, KSEK	BEDÖMD HYRA BOSTÄDER /M²/ÅR I KR
ALLMOGEKULTUREN 1	ALLMOGEPLATSEN 2-34	C	1981	114	25			8 767	285		11 658	11 358	1 296
ALLMOGEKULTUREN 10	ALLMOGEPLATSEN 31-35	C	1990	107	16			7 479	3 148		17 573	11 147	1 490
ALLMOGEKULTUREN 11	ALLMOGEPLATSEN 37	C	1980		4				858		1 827		
ALLMOGEKULTUREN 12	FATBURSGATAN 5, bilplatser	C	1988				20				684		
	LOFTBODSVÄGEN, bilplatser					52	115			624			
ALLMOGEKULTUREN 13	PARSTUGUGATAN 7-35	C	1994	73	2	20		6 616	258	240	8 879	8 207	1 240
ALLMOGEKULTUREN 14	BACKSTUGUGATAN 2-16	C	1956	50	16		59	4 548	32		9 143	9 002	1 979
	GÄSTSTUGUVÄGEN 8-10			14				1 327					
	PARSTUGUGATAN 1-5			14				1 308					
ALLMOGEKULTUREN 15	GÄSTSTUGUVÄGEN 1-19	C	1966	46	2			4 095	315		12 052	11 351	2 771
	GÄSTSTUGUVÄGEN 12-22			41	3			2 983	21				

20250414141110

	GÄSTSTUGUVÄGEN 2-6			23				1 732						
	GÄSTSTUGUVÄGEN, bilplatser					16	102			192				
ALLMOGEKULTUREN 16	ÄLLMOGEPLATSEN, bilplatser	C					191				255			
ALLMOGEKULTUREN 2	ALLMOGEPLATSEN 34-36	C	1994				16				7 311	7 258		
	LÖFTBODSVÄGEN 10-24			45				4 153						
	LOFTBODSVÄGEN 17				1				10					
	SVALGÅNGEN 7-27			11			16	1 210						
ALLMOGEKULTUREN 3	LOFTBODSVÄGEN 2-8	C	1994	19	8			1 797	16		13 487	13 246	7 371	
	PORTLIDERVÄGEN 1-21			80	28	14	62	5 790	56	168				
	PORTLIDERVÄGEN 2-10			38				2 409						
ALLMOGEKULTUREN 4	HÖGLOFTSVÄGEN 1-13	C	1993	39		20	112	3 631		240	11 251	10 878	2 996	
	HÖGLOFTSVÄGEN 2-18			68	2			4 706	12					
ALLMOGEKULTUREN 6	ANTIKVARIEVÄGEN 1-13	C	1988	46				4 333			18 324	18 076	4 172	
	ANTIKVARIEVÄGEN 12-22			44				4 044						
	ANTIKVARIEVÄGEN 2-6			22				1 988						
	SVALGÅNGEN 2-18			68	1		125	5 474	5					
ALLMOGEKULTUREN 7	ALLMOGEPLATSEN 1-29	C	1989	42	11		8	2 882	277		5 791	5 757	1 997	
	ANTIKVARIEVÄGEN 8-10			16				1 536						
BERGAKUNGEN 3	PETTERSBERGSGATAN 33-37	B	1990	54	2		48	3 983	462		5 560	5 163	1 296	
BERGAKUNGEN 4	PETTERSBERGSGATAN 23-31	B	1982	100	5	37	58	7 585	263	444	10 593	9 836	1 297	
BERGATROLLET 1	PETTERSBERGSGATAN 43-51	B	1962	107	2	4	19	6 889	150	48	9 092	8 861	1 286	
BERGSGROTTAN 1	PETTERSBERGSGATAN 41	B	2005	32	1		30	2 360	9		3 406	3 261	1 382	
BERGSGROTTAN 10	GROTTVÄGEN 14	B	2011	1				108			169	169	1 564	
BERGSGROTTAN 11	GROTTVÄGEN 16	B	2011	1				108			170	170	1 578	
BERGSGROTTAN 12	GROTTVÄGEN 18	B	2011	1				108			169	169	1 564	
BERGSGROTTAN 13	GROTTVÄGEN 20	B	2011	1				108			169	169	1 564	
BERGSGROTTAN 14	GROTTVÄGEN 19	B	2011	1				126			197	197	1 566	
BERGSGROTTAN 15	GROTTVÄGEN 17	B	2011	1				126			210	210	1 666	
BERGSGROTTAN 16	GROTTVÄGEN 15	B	2011	1				126			197	197	1 566	
BERGSGROTTAN 17	GROTTVÄGEN 13	B	2011	1				126			209	209	1 662	
BERGSGROTTAN 18	GROTTVÄGEN 11	B	2011	1				126			197	197	1 566	
BERGSGROTTAN 19	GROTTVÄGEN 9	B	2011	1				126			200	200	1 591	
BERGSGROTTAN 20	GROTTVÄGEN 7	B	2011	1				126			211	211	1 676	
BERGSGROTTAN 21	GROTTVÄGEN 5	B	2011	1				126			199	199	1 577	
BERGSGROTTAN 22	GROTTVÄGEN 3	B	2011	1				126			201	201	1 594	
BERGSGROTTAN 23	GROTTVÄGEN 1	B	2011	1				126			199	199	1 577	
BERGSGROTTAN 3	GROTTVÄGEN 2-20, bilplatser	B	2011				19				28			
BERGSGROTTAN 4	GROTTVÄGEN 2	B	2011	1				108			171	171	1 585	
BERGSGROTTAN 5	GROTTVÄGEN 4	B	2011	1				108			169	169	1 564	
BERGSGROTTAN 6	GROTTVÄGEN 6	B	2011	1				108			169	169	1 564	
BERGSGROTTAN 7	GROTTVÄGEN 8	B	2011	1				108			182	182	1 681	
BERGSGROTTAN 8	GROTTVÄGEN 10	B	2011	1				108			170	170	1 575	
BERGSGROTTAN 9	GROTTVÄGEN 12	B	2011	1				108			170	170	1 571	
FATBUREN 1	FATBURSGATAN, bilplatser	C	1990			36				432	241			
FATBUREN 4	FATBURSGATAN 19-25	C	2001	24			84	1 448			2 269	2 062	1 424	
GLIMMERN 21	LANTVÄRNSGATAN 3-13	A	1985	24			24	1 526			2 280	2 129	1 395	
GRÅBERGET 6	LANTVÄRNSGATAN 15-21	A	1985	22		2	24	1 446		58	4 830	3 865	2 673	
	SOLVÄGEN 16-28			17	1	11	7	1 253	352	132				

KVARNBACKA 3:100	STENHUSVÄGEN 6-12	D	1929	8				800			888	888	1 110
KVARNBACKA 3:158	GÄDDSTRÖMSVÄGEN 1-89	D	1977	44		17	30	4 411		204	7 031	6 727	1 525
	KRONGJUTARVÄGEN 2-6			19		9	18	1 756		108			
KVARNBACKA 3:82	KRONGJUTARVÄGEN 13-15	D	1993	22	4		20	1 504	24		1 940	1 898	1 262
KVARNBACKA 3:93	BANKVÄGEN 2-4	D	1971	20	3			1 348	40		1 446	1 439	1 067
KVARNBACKA 3:94	KRONGJUTARVÄGEN 11	D	1964	4			12	285			317	299	1 049
KVARNBACKA 3:97	BRUKSGATAN 29-39	D	1972	17	1			1 237	44		1 489	1 462	1 182
KVARNBACKA 3:98	BRUKSGATAN 2-4	D	1987	7			7	821			700	700	853
KVARNBACKA 3:99	BRUKSGATAN 13-21	D	1929	6				456			493	488	1 070
MATBODEN 1	ALLMOGEVÄGEN 1-3	C	2019	94	1		39	3 770	0		6 872	6 776	1 797
OSKARIA 1	ANNEDALSGATAN 13-19	A	1962	6				504			2 025	2 025	4 017
	OSCARSGATAN 1-7			6				504					
	STOHAGSVÄGEN 16-18			5				334					
	ÖVRE HYTTVÄGEN 1-3			2				167					
RYGGÅSSTUGAN 1	PARSTUGUGATAN 37, bilplatser	C					83						
RÖKSTUGAN 1	PARSTUGUGATAN, bilplatser	C					26				43		
SANDSTENEN 17	REPSLAGARGATAN 6-14	A	1985	41	2			2 532	37		3 786	3 768	1 498
SANDSTENEN 19	REPSLAGARGATAN 5	A	1986	22	1			1 136	20		1 712	1 703	1 499
SANDSTENEN 20	REPSLAGARGATAN 7	A	1985	18	2			1 226	105		1 846	1 729	1 410
SANDSTENEN 21	LANTVÄRNSGATAN 8	A	1984	16	1			992	8		1 428	1 424	1 435
SANDSTENEN 22	LANTVÄRNSGATAN 6	A	1985	8	2			559	26		802	789	1 411
SANDSTENEN 23	LANTVÄRNSGATAN 4	A	1985	6	3			442	38		626	611	1 382
SKULTUNABY 1:130	BANKVÄGEN 1	D	1984	33	10			2 232	74		5 554	4 615	2 068
	KRONGJUTARVÄGEN 14-16			21	7		37	1 440	446				
SKULTUNABY 1:131	BANKVÄGEN 3	D	1987	28	3		20	1 816	14		4 818	4 731	2 605
	JULIA NYBERGS VÄG 3			28	4			1 894	16				
SKULTUNABY 1:156	BANKVÄGEN 6-8	D	1971	20	2		39	1 396	8		1 549	1 483	1 062
SKULTUNABY 1:165	GÄDDSTRÖMSVÄGEN 4-42	D	1982	20		8	9	2 045		96	2 373	2 290	1 120
SKULTUNABY 1:52	VÄSTERÅSVÄGEN 31	D	1989		5	1	12		419	21	124		
SKULTUNABY 1:85	VALLONVÄGEN 16-20	D	1978	48	10	8		2 673	335	96	3 179	3 067	1 148
SKULTUNA-TIBBLE 2:13	VALLONVÄGEN 15-17	D	1994	72	3		56	3 282	3 253		12 395	5 604	1 707
SKULTUNA-TIBBLE 2:84	MÄSTER JACOBS VÄG 25	D	1978				24				2 635	2 635	
	MÄSTER JACOBS VÄG 29			26	1			1 280	92				
SKULTUNA-TIBBLE 2:85	MÄSTER JACOBS VÄG 25	D	1978	20	23	17	22	1 454	820	204	2 140	1 415	973
SKULTUNA-TIBBLE 2:86	VALLONVÄGEN 11-17	D	1978	51	1		65	3 153	32		3 452	3 327	1 055
SKULTUNA-TIBBLE 4:11	ALUMINIUMVÄGEN 3-7	D					28				55		
SKULTUNA-TIBBLE 4:12	FOLIEVÄGEN 9-21	D	1968	108	46		40	7 878	920		9 065	8 748	1 110
	KARL IX:S VÄG 15, bilplatser						62						
SKULTUNA-TIBBLE 4:17	FOLIEVÄGEN 7, bilplatser	D					12				104		
SKULTUNA-TIBBLE 4:39	KARL IX:S VÄG 15 F	D	2010	1				126			164	164	1 310
SKULTUNA-TIBBLE 4:40	KARL IX:S VÄG 15 E	D	2010	1				126			158	158	1 259
SKULTUNA-TIBBLE 4:41	KARL IX:S VÄG 15 D	D	2010	1				126			167	167	1 333
SKULTUNA-TIBBLE 4:42	KARL IX:S VÄG 15 C	D	2010	1				126			169	169	1 342
SKULTUNA-TIBBLE 4:43	KARL IX:S VÄG 15 B	D	2010	1				126			162	162	1 294
SKULTUNA-TIBBLE 4:44	KARL IX:S VÄG 15 A	D	2010	1				126			165	165	1 317
SKULTUNA-TIBBLE 4:7	ALUMINIUMVÄGEN 1-7	D	1990	58	3		46	2 956	246		6 113	4 810	1 627
SKULTUNA-TIBBLE 4:8	ALUMINIUMVÄGEN 2	D	1978	18			16	900			4 942	4 667	5 186
	KARL IX:S VÄG 18-20			24		21	13	1 368		196			

20250414141111

	KARL IX:S VÄG 9-11			36	2	6		1 791	94	72			
STENBORREN 9	JAKOBSBERGSGATAN 41	B	1970	6	2		6	696	16		846	821	1 179
STENRIKET 2	PETTERSBERGSGATAN 20-24	B	1969	114	5	20	34	6 354	46	240	8 437	8 023	1 263
STENRIKET 3	PETTERSBERGSGATAN 26-28	B	1969	114	4	21	58	6 354	60	252	8 393	7 991	1 258
STENRIKET 4	PETTERSBERGSGATAN 30	B	1993	37	20	33	46	2 413	1 693	360	6 165	3 299	1 367
STENRIKET 5	JAKOBSGATAN 41-43	B	1962	46			32	3 220			3 917	3 816	1 185
VÄSTERÅS 2:9	LANTVÄRNSGATAN 2, bilplatser	A					3				22		
SUMMA DISTRIKT NORR				2 725	301	373	2 954	193 771	15 456	4 427	280 971	250 240	

Haga-Skiljebo-Stentorpet-Viksäng-Öster Mälarstrand-Lillåudden

FASTBETECKNING	ADRESSER	LÄGE	VÄRDE ÅR	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATS	YTA BOSTÄDER	YTA LOKALER	YTA GARAGE	HYRESINTÄKT TOTALT KKR	HYRESINTÄKTER, BOSTÄDER, KKR	GENOMSNITTS-HYRA BOSTÄDER /KVM/ÅR I KR
CEDERN 2	MUNKTORPSGATAN 2-4	B	2016	22			139	1 410			11 540	11 204	7 946
	SÄBYGATAN 2			31		10	15	2 133		120			
	TRÄDDRAGARGATAN 52-58			33			31	2 061					
FYRTORNET 2	FYRTORNSGATAN 8	A	2011	26	3			2 043	78		8 774	8 259	4 042
	KUMMELGATAN 7			28				2 145					
	MISTLURSGATAN, bilplatser						8						
	STÅNGMÄRKESGATAN 1, bilplatser					46				534			
FYRTORNET 3	FARLEDSGATAN 3	A	2011		1				531		9 594	7 836	
	FYRTORNSGATAN 10			32				2 401					
	KUMMELGATAN 9			20				1 540					
	STÅNGMÄRKESGATAN, bilplatser					48	8			555			
FÖRSEGLET 172, Inflytt Nov 2024	FÖRSEGELVÄGEN STYRBORDSGATAN - Garagebolaget	A	2024		1						5 122	5 121	
						0	0						
	STYRBORDSGATAN 11; 15-23			119	3			7 047	217	0			
	STYRBORDSGATAN 5; 9			64				3 492					
GIPPEN 2	BOGVÄGEN 1-3	A	2000	24			36	1 894			3 454	3 190	1 684
ISOLATORN 14	PATENTGATAN 6-10	B	2022	69			17	3 820			8 711	8 525	2 232
KASERNEN 2	KASERNGATAN 4-12	B	1993	36	9		52	3 035	48		3 848	3 738	1 232
KASERNEN 4	KASERNGATAN 16-20	B	1989	88	13		55	6 351	449		10 649	7 557	1 190
KNEKTEN 2	RÖNNBERGAGATAN 38-54	B	1984	99	24	25	109	7 687	184	300	10 576	9 782	1 273
KOLAREN 1	STENTORPSGATAN 1-13	B	1969	207	9	47	102	11 477	1 077	528	14 119	12 268	1 069
KOLMILAN 1	STENTORPSGATAN 2-16	B	1965	180	7	92	125	11 718	141	770	16 185	14 738	1 258
KOLVEN 1	HAGA PARKGATA 18-22	B	1984	36	7		31	2 068	165		2 946	2 689	1 288
KOLVHALSEN 1	HAGA PARKGATA 24-26	B	1984	24	5		16	1 392	61		1 947	1 849	1 328
LILLÅUDDEN 4	FYRBÅKSVÄGEN 14-16	A	2004	44		27	14	4 149		318	8 354	7 788	1 877
	LILLÅUDDSALLÉN, bilplatser						16						
LILLÅUDDEN 5	FYRBÅKSVÄGEN 3	A	2005	34			13	2 865			5 690	5 570	1 944
LILLÅUDDEN 6	FYRBÅKSVÄGEN 1	A	2005	34	1		13	2 865			5 722	5 559	1 940
LILLÅUDDEN 7	FYRBÅKSVÄGEN 1-3, bilplatser	A					35				322		
LINDAREN 2	SVARVARGATAN 2-6	B	1990/2018	140	19	12	82	8 341	183	144	21 620	20 611	2 471
	TRÄDDRAGARGATAN 23-29			120	20	12	59	6 576	73	144			
MARIELUND 1	GEIJERSGATAN 12-22	B	1972	108	11	17	18	6 453	214	233	11 595	10 671	1 654
	HEMDALSVÄGEN 5:11			36	4	27	15	2 151	314	342			

	MARIELUNDSGATAN 1, bilplatser					6				72			
MESANSEGLET 3	MESANGATAN 6	A	2016	22			5	1 352			6 989	6 584	4 870
	RÅSEGELGATAN 7-9			32	1	22	11	1 981	3	0			
PINJEN 1	CEDERGATAN 13-41	B	1994	66	1		93	5 350	26		7 865	7 507	1 403
PIPAN 1	HAGA PARKGATA 3-5	B	1986	71	5	2		3 678	69	24	5 277	4 994	1 358
PONTUS 10	SVARVARGATAN 11	B	2018	22			9	1 618			2 605	2 570	1 586
REGEMENTET 1	REGEMENTSGATAN 25-87	B	1991	229	13	101	220	15 916	733	1 212	24 219	22 668	1 424
REGEMENTET 2	REGEMENTSGATAN 1-23	B	1999	184	4		151	12 405	24		19 542	19 095	1 539
REGEMENTET 3	REGEMENTSGATAN 1	B	1994		2				1 058		5 480		
	REGEMENTSGATAN 2				18	1	18		2 420	0			
	STENHAGSGATAN 2, bilplatser						30						
RUBANKEN 13	GEIJERSGATAN 10, bilplatser	B					54				224		
RÅSEGLET 1	RÅSEGELGATAN 1-5	A	2013	56	2		10	4 322	4		22 958	20 687	4 786
	STORSEGELGATAN 2			24		113	9	1 586		1 374			
	ÖSTER MÄLARSTRANDS ALLÉ 133-147			80	6		15	5 994	323				
SICKLINGEN 3	HEMDALSVÄGEN 10-16	B	2004	21			20	1 585			4 020	3 837	2 421
	STRÄNGNÄSGATAN 5-7			8			12	666					
	UPPSALAGATAN 3			5			6	480					
SJÖODJURET 2	POSEIDONGATAN 10	A	2019	21	0	23	3	1 282	0	0	9 303	8 814	6 876
	SJÖJUNGFRUGATAN 5-7			44	1			2 816	26				
SKJUTBANAN 4	MARKÖRGATAN 2	B	2002	10	1		3	430	415		3 905	2 933	6 821
	ÅKARHAGSGATAN 6			24			16	1 200					
SKJUTVALLEN 1	HAGA PARKGATA 12-16	B	1984	48	3		47	3 288	237		4 501	4 257	1 295
SLIPSTENEN 2	HEMDALSVÄGEN 6	B	2004	4			3	286			3 399	3 290	11 504
	SIGTUNAGATAN 1			8			12	768					
	UPPSALAGATAN 2			16			9	1 200					
STYRHYLSAN 9	HAGA PARKGATA 4-6	B	1985	48	5		52	2 400	124		3 662	3 252	1 355
	VÄSTRA GJUTARGATAN, bilplatser					12				144			
TIMMERKOJAN 2	SÄBYGATAN 3-13	B	1972	244	5	48		15 226	189	576	19 845	19 263	1 265
TIMMERKOJAN 5	SKILJEBOPLATSEN 2	B	1972		13		33		2 616		4 416		
TUJAN 1	CEDERGATAN 3-9	B	1994	36			26	2 786			4 149	4 007	1 438
SUMMA DISTRICT ÖST				2 977	215	691	1 826	195 751	12 001	7 399	313 186	283 714	

Bäckby-Skällby-Vetterstorp-Hammarby

FAST BETECKNING	ADRESSER	LÄGE	VÄRDE ÅR	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATSER	YTA BOSTÄDER	YTA LOKALER	YTA GARAGE	HYRESINTÄKT TOTALT, KKR	HYRESINTÄKTER, BOSTÄDER, KKR	GENOMSNITTLIG HYRA BOSTÄDER /M²/ÅR I KR
ASKÖ 1:2	NATURSKOLAN ASKÖVIKEN	D			1								
FIXSTJÄRNAN 1	STJÄRNGATAN 1	B	1958	35	1	8	17	2 295	18	96	3 869	3 730	1 625
FLUGSNAPPAREN 1	FLUGSNAPPARGATAN, bilplatser	C	1984			21	109			252	387		
FREDRIKSBERG 2	FLUGSNAPPARGATAN 2-24	C	1996	84				6 533			7 840	7 840	1 200
FREDRIKSBERG 3	FLUGSNAPPARGATAN 26-36	C	1998	48				3 238			8 722	8 670	2 677
	LÖVSÅNGARGATAN 2-12			48				3 260					
FREDRIKSBERG 4	LÖVSÅNGARGATAN 14-24	C	1981	48				3 248			5 965	5 965	1 836
	LÖVSÅNGARGATAN 32-36			24				1 606					
FREDRIKSBERG 5	LÖVSÅNGARGATAN 38-60	C	1980	96	1			6 572	36		8 130	8 098	1 232
FREDRIKSBERG 6	LÖVSÅNGARGATAN 62-72	C	1980	48				3 241			5 940	5 940	1 833

20250414141112

	LÖVSÅNGARGATAN 80-84			24				1 640						
HÖSTACKEN 19	LIEGATAN 218	B	1964	1				103			113	113	1 101	
HÖSTACKEN 9	LIEGATAN 240	B	1964	1				103			113	113	1 094	
KLIPPBLOCKET 1	VETTERSLUNDSGATAN 9-11	C	2019	82	2		69	4 456	10		8 413	8 156	1 830	
KLÄDNYPAN 1	HÅKANTORPSGATAN 239-279	C	1977	21		17	46	1 999		0	3 036	2 785	1 393	
KLÄDNYPAN 2	HÅKANTORPSGATAN 161-237	C	1977	39				3 731			5 105	5 105	1 368	
KLÄDNYPAN 3	HÅKANTORPSGATAN 117-159	C	1977	22		14	45	2 095		0	3 122	2 905	1 387	
LIEN 16	LIEGATAN 116	B	1964	1				113			120	120	1 063	
LIEN 6	LIEGATAN 134	B	1964	1				113			120	120	1 063	
LÖVHAGEN 6	GRÅSPARVSVÄGEN 38	C	2003	34	1		26	2 330	0		3 345	3 241	1 391	
LÖVSÅNGAREN 1	LÖVSÅNGARGATAN 1-35, bilplatser	C	2005			43	110			516	638			
LÖVSÅNGAREN 11	LÖVSÅNGARGATAN 21	C	2005	1				106			129	129	1 221	
LÖVSÅNGAREN 13	LÖVSÅNGARGATAN 25	C	2005	1				106			139	139	1 309	
LÖVSÅNGAREN 16	LÖVSÅNGARGATAN 31	C	2005	1				106			129	129	1 221	
LÖVSÅNGAREN 2	LÖVSÅNGARGATAN 35	C	2005	23	1			1 444	16		1 998	1 993	1 380	
LÖVSÅNGAREN 3	LÖVSÅNGARGATAN 5	C	2005	1				106			129	129	1 214	
LÖVSÅNGAREN 4	LÖVSÅNGARGATAN 7	C	2005	1				106			129	129	1 214	
LÖVSÅNGAREN 5	LÖVSÅNGARGATAN 9	C	2005	1				106			137	137	1 296	
LÖVSÅNGAREN 6	LÖVSÅNGARGATAN 11	C	2005	1				106			129	129	1 220	
LÖVSÅNGAREN 8	LÖVSÅNGARGATAN 15	C	2005	1				106			138	138	1 301	
LÖVSÅNGAREN 9	LÖVSÅNGARGATAN 17	C	2005	1				106			129	129	1 221	
MARTINPROCESSEN 1	PUDDELUGNSGATAN 21-45	C	1977	78	1	39	90	6 269	5	468	7 145	6 649	1 061	
MARTINPROCESSEN 10	BÄCKBY TORGGATA 10-12	C	2022	45	1			2 895	469		6 721	5 860	2 024	
MARTINPROCESSEN 2	PUDDELUGNSGATAN 1-11;15-19	C	1977	58	3	25	135	4 766	454	300	5 752	5 099	1 070	
MARTINPROCESSEN 3	PUDDELUGNSGATAN 13	C	1977		6				191		10 712	10 475		
	VÄLLJÄRNSGATAN 2-264			132	7	10	54	9 604	49	120				
MARTINPROCESSEN 4	PUDDELUGNSGATAN 33	C	1981		1				231		8 966	8 453		
	VÄLLJÄRNSGATAN 266-484			110	4	10	54	7 678	28	120				
NATTSKÄRRAN 1	TORNSVALEGATAN, bilplatser	C	1986			36	151			396	581			
POLSTJÄRNAN 1	KARLAVAGNSGATAN 5	B	1958	37	2	18	21	2 307	150	216	4 022	3 750	1 626	
POLSTJÄRNAN 2	KARLAVAGNSGATAN 1-3	B	1958	74	2	21	22	4 616		252	7 825	7 421	1 608	
POLSTJÄRNAN 3	HAMMARBACKSVÄGEN 12-14	B	1974	48	18		13	2 859	339		13 638	13 049	4 564	
	NARVAVÄGEN 26-32			101	9		80	5 091	102					
SJÄLVBINDAREN 12	LIEGATAN 93	B	1964	1				107			116	116	1 081	
SJÄLVBINDAREN 31	LIEGATAN 55	B	1964	1				109			128	128	1 176	
SJÄLVBINDAREN 7	LIEGATAN 103	B	1964	1				107			116	116	1 081	
STJÄRNHIMMELN 5	POLSTJÄRNEGATAN 25	B	2016	62			57	4 266			7 876	7 641	1 791	
TORNSVALAN 1	TORNSVALEGATAN 1-19	C	1989	80				5 428			6 591	6 591	1 214	
TORNSVALAN 2	TORNSVALEGATAN 21-39	C	1977	80				5 428			6 624	6 624	1 220	
TORNSVALAN 3	TORNSVALEGATAN 41-59	C	1977	79				5 402			6 483	6 483	1 200	
TORNSVALAN 4	TORNSVALEGATAN 51, bilplatser	C					39				63			
TVÄTTLINAN 1	SKÄLBYGATAN 102-138	C	1976	19		8	42	1 921		0	2 728	2 569	1 338	
TVÄTTLINAN 2	SKÄLBYGATAN 48-100	C	1976	26	3			2 394	113		3 371	3 314	1 384	
TVÄTTLINAN 3	SKÄLBYGATAN 2-46	C	1976	23		11	31	2 055		0	3 018	2 850	1 387	
TYSKSMIDET 4	BÄCKBY TORGGATA 7	C	2021		2				269		9 383	7 668		
	RUBINGATAN 2-8			60	2		25	3 781	846					
VÄLLJÄRNET 1	STÅNGJÄRNSGATAN bilplats	C	1976				3				7 408	6 688		
	VÄLLJÄRNSGATAN 21-37;41-45			78	1	50	102	6 269	5	600				

	VÄLLJÄRNSGATAN 45						24						
VÄLLJÄRNET 2	VÄLLJÄRNSGATAN 1 A,B	C	1977	80				3 200			9 040	8 560	2 675
	VÄLLJÄRNSGATAN 1-11,15-19			60	2	24	119	4 913	14	288			
VÄLLJÄRNET 3	STÅNGJÄRNSGATAN 2	C	1976	80				3 200			18 627	18 332	5 729
	STÅNGJÄRNSGATAN 2-264			132	4	10	76	9 604	28	120			
	VÄLLJÄRNSGATAN 1						7						
	VÄLLJÄRNSGATAN 13				6				185				
VÄLLJÄRNET 4	STÅNGJÄRNSGATAN 210	C	1976		1		52		7		14 232	13 492	
	STÅNGJÄRNSGATAN 266-608			171	3	20	53	12 399	21	240			
	VÄLLJÄRNSGATAN 39				3				269				
[illegible]				2 468	93	385	1 672	155 743	3 854	3 684	229 334	218 013	

Studentbostäder

FASTIGHETSBETECKNING	ADRESSER	LÄGE	VÄRDE ÅR	ANTAL BOSTÄDER	ANTAL LOKALER	ANTAL GARAGE	ANTAL P-PLATS	YTA BOSTÄDER	YTA LOKALER	YTA GARAGE	HYRESINTÄKT TOTALT KSEK	HYRESINTÄKTER, BOSTÄDER, KSEK	GENOMSNITTS HYRA BOSTÄDER /KVM/ÅR I KR
ALLMOGEKULTUREN 7	ALLMOGEPLATSEN 1-29	C	1989	76				1 895			2 450	2 450	1 293
FOLKE 2	BRAHEGATAN 4	A	1999	108	0			3 224	0		5 355	5 355	1 661
FOLKE 4	ENGELBREKTSGATAN 19	A	1999	28	0			601	0		1 069	1 069	1 779
GÅSMYREN 3	ANDERSLUNDSGATAN 2-12	A	1994	86	2			3 072	148		4 990	4 987	1 623
GÖKÄRTEN 6	VITMÅRAGATAN 5	B	1999	89	2		7	2 625	16		4 461	4 373	1 666
	HERRGÅRDSSTIGEN, bilplatser	B	1999				26						
HAMMAREN 1	ROSLAGSGATAN 1-5	B	2001	56			9	1 452			2 509	2 489	1 714
HANEN 6	ÅKARHAGSGATAN 1	B	2002	62	0		28	1 831	46		3 078	3 002	1 640
HILDE 8	ENGELBREKTSGATAN 8	A	1998	58	0			1 665	0		2 849	2 849	1 711
KASERNEN 2	KASERNGATAN 6	B	1993	45				1 105			1 797	1 797	1 626
KASERNEN 4	KASERNGATAN 16	B	1989	57				1 414			2 080	2 080	1 471
KATA 5	JAKOBSBERGSGATAN 11	A	2002	27		18		865		282	1 831	1 680	1 942
REGULATORN 7	GENERATORGATAN 1	B	2004	64	30		2	1 764	60		3 112	3 108	1 762
ROTORN 13	GENERATORGATAN 2	B	2004	64	27		16	1 764	54		3 152	3 108	1 762
VALSBORG 10	ANDERSLUNDSGATAN 13	A	1995	26			6	762			1 457	1 437	1 885
[illegible]				846	61	18	94	24 039	324	282	40 190	39 784	
[illegible]				12 026	887	1 939	7 727	604 805	52 415	22 703	1 202 402	1 063 871	
Sålda fastigheter											91		
Total				12 026	887	1 939	7 727	604 805	52 415	22 703	1 202 493	1 063 871	

20250414141113

HÅLLBARHETSRAPPORT 2024

Vårt uppdrag som allmännyttigt bostadsföretag är att vara till allmän nytta för vår stad Västerås. Uppdraget medför stort ansvar genom att fatta beslut och agera på sätt som bidrar till kommande generationer.

Bostads AB Mimer 556019-3384

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Vd-ord 3

Det här är Mimer 4

Året i korthet 5

Mimers Affärsmodell 5

Styrning, organisation och kontroll 8

Riskhantering 9

Intressentanalys 12

Vår påverkan 13

Social Hållbarhet 15

Ekologisk hållbarhet 25

Ekonomisk hållbarhet 35

Om Hållbarhetsrapporten 41

Underskrifter 42

Yttrande Hållbarhetsrapport 43

20250414141114

VD-ORD

Är vi på väg mot en mer hållbar värld eller inte?

2024 präglas av både nya och återkommande utmaningar. Världen upplevde ännu ett år av rekordhöga temperaturer, och klimatkrisen är inte längre en framtidsfråga – den påverkar oss här och nu. Översvämningar, skogsbränder och extrem torka slår hårt mot både människor och ekosystem. Sverige är inget undantag; vi ser fler naturhändelser som påminner oss om vår sårbarhet. Samtidigt fortsätter de globala utsläppen att öka, trots löften om omställning.

Parallellt med klimatfrågan står vi inför andra svåra utmaningar. Krig och geopolitiska konflikter fortsätter att dominera världsnyheterna, och med det kommer både mänskligt lidande och ekonomisk osäkerhet. På hemmaplan påverkas vi av ökad kriminalitet, särskilt i form av gängvåld och det utbredda bruket av sprängningar och skjutningar. Till detta kommer en växande psykisk ohälsa, som särskilt drabbar unga, samt en skakig ekonomisk verklighet som pressar både hushåll och företag.

Trots allt detta känner jag hopp i den förändringskraft som finns. Hållbarhet är inte längre en nischad fråga – det är en central del av samhällsdebatten och genomsyrar fler och fler företags affärsstrategier. Nya EU-regler driver på allt från energieffektivisering till cirkulär ekonomi, och vi ser fler företag och organisationer som går från ord till handling. Det är när vi alla tar ansvar, från det lilla till det stora, som vi skapar verklig förändring.

Men vi får inte blunda för att tempot måste öka. Det finns ingen tid att förlora om vi ska nå klimatneutralitet inom de kommande tre decennierna. Det är tydligt att det krävs krafttag på alla fronter – politiskt, ekonomiskt och socialt. Ingen kan lösa detta ensam, men tillsammans måste vi vända utvecklingen.

Hos Mimer ser vi detta som vår viktigaste uppgift. Under 2024 har vi fortsatt att stärka vårt arbete för att bidra till en mer hållbar framtid. Vi vet att verklig förändring handlar om handlingskraft, inte enbart om strategiska planer. Därför jobbar vi dagligen med konkreta åtgärder som gör skillnad – både för våra hyresgäster och för samhället i stort.

Vi har ett tydligt mål: att skapa ett boende som inte bara är hållbart för dagens behov, utan som även möter framtidens krav. Vi arbetar med allt från energieffektivisering och minskad klimatpåverkan till socialt ansvar och att stärka tryggheten i våra bostadsområden. Genom samverkan, både internt och med våra partners, tror vi på möjligheten att skapa långsiktigt hållbara lösningar.

I den här rapporten kan du läsa om vårt arbete inom social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet under 2024. Som Västerås största bostadsföretag har vi både en möjlighet och ett ansvar att driva på utvecklingen – och vi gör det med fullt engagemang.

Välkommen till 2024 års hållbarhetsrapport!

Mikael Källqvist, VD, Bostads AB Mimer

DET HÄR ÄR MIMER

Vi är Bostads AB Mimer, Västerås största hyresvärd. I över 100 år har vi förvaltat, utvecklat och byggt nya stadsdelar, bostadsområden och hem för västeråsarna. Våra bostadsområden har allt från nyproduktion till röda timmerstugor. Vi erbjuder studentbostäder, 55+ boenden, kooperativa hyresrätter, co-living, trygghetsboende och vanliga lägenheter. Mimer äger också kommersiella lokaler för bland annat restauranger, butiker, kontor, förskolor samt några stadsdelscentrum i staden. Det bor ungefär 22 000 västeråsare i våra drygt 12 000 lägenheter. Vi finns i merparten av stadens stadsdelar och vi är den största aktören på hyresbostadsmarknaden i Västerås.

Mimer ska som allmännyttigt bostadsbolag, ägt av Västerås stad, tillsammans med andra bidra till att utveckla Västerås. Vi ska vara en god samhällsaktör i en växande stad och stå för värden som trygghet, tillit och service. Vi ska motarbeta otrygghet och utanförskap. De övergripande mål som formuleras ska vara väl förankrade hos Mimers medarbetare. Det vi gör idag påverkar framtiden.

VÅR AFFÄRSIDÉ

Mimer ska aktivt bidra till att utveckla ett hållbart Västerås genom att bygga, äga, förvalta och hyra ut attraktiva bostäder för livets olika skeden.

VÅRA ÄGARDIREKTIV

Bostads AB Mimer, inklusive dotterbolag, ägs av Västerås stadshus AB som i sin tur ägs av Västerås stad. Bolagets lönsamhet och finansiella ställning ska vara tillräcklig för att kunna tillgodose ägarens framtida behov av bostadsproduktion. Uppdraget är att nyproducera lägenheter under förutsättning att de ekonomiska målen uppfylls. Mimer ska senast 2028 ha en soliditet som överstiger 30 % och den får inte understiga 25 %. Avkastning på totalt kapital ska inte understiga 3 % och ska senast 2028 vara på 4 %. Bolaget ska bedriva sin verksamhet med utgångspunkt från ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet.

VÅR VISION OCH VÅRA MÅLOMRÅDEN

Vår vision lyder: "Vi skapar hemlängtan och framtidstro".

För att nå dit behöver vi arbeta aktivt för att skapa trivsamma, hållbara hem med plats för trygghet och gemenskap. Vi behöver tänka nytt och smart för att utveckla våra bostadsområden för framtiden och för våra hyresgäster. Vi ska dessutom ha en god lönsamhet och hög kvalitet i hela vår verksamhet. Visionen ställer krav på oss i alla led.

Visionen sätter tonen för vårt utvecklings- och förbättringsarbete inom företaget. För att sträva mot visionen har vi arbetat med sex strategiska målområden inom kund, medarbetare, ekonomi och hållbarhet. Dessa är långsiktiga men för varje år tas konkreta målsättningar för respektive mål-område fram.

20250414141115

De långsiktiga målsättningarna mot 2030 är:

- **Kunder:** Högsta kundnöjdheten i Sverige bland likvärdiga bostadsföretag
- **Medarbetare:** employer net promotor score (eNPS) >50
- **Lönsamhet:** Avkastning på totalt kapital ska långsiktigt vara 4 %.
- **Ekologisk hållbarhet:** halvera Co2e-utsläpp till 2030.
- **Social hållbarhet:** 90 % av våra kunder ska uppge att Mimers bostäder och områden är attraktiva att bo i.

VÅR VÄRDEGRUND

Omtanke, nytänkande och engagemang ska genomsyra vår verksamhet.

VÅRT KUNDLÖFTE

En bra dag börjar hemma. Det är vårt kundlöfte som hjälper oss att i alla lägen fatta bra beslut för hyresgästens bästa.

ÅRET I KORTHET

Fortsatt skakig omvärld och Ekonomiska utmaningar

Vi har, som de flesta andra, haft ett skakigt år även i år. Omvärlden är oförutsägbar och det påverkar oss alla. Det ekonomiska läget har påverkat oss djupt men vi har fortsatt inställningen att vi lutar oss framåt, tänker nytt och tar oss an de nya förutsättningarna med kraft.

De utmaningar som kommit med fortsatt inflation och höga räntor gav oss ännu ett tufft år ekonomiskt. Uppstart av nya projekt inom nyproduktion och ombyggnation var fortsatt pausade och underhållsplanen minskades tillfälligt för att klara utmaningen. De projekt som var under produktion fortsatte och vi kunde komma ut med nära 300 nya bostäder på marknaden. Gällande ombyggnation och de sedan länge startade projekt har fortsatt i full produktion och många hyresgäster har fått flytta hem igen till nyrenoverade bostäder.

Fokus på uthyrning och kundnöjdhet

Under några år har vi nu sett en vikande efterfrågan på hyresbostäder i Sverige. Omställningen till dessa nya förutsättningar startade redan för några år sedan med ny organisation och nya arbetssätt för att minska vakanserna. Uthyrning har varit högst på agendan för hela företaget och vi ser på grund av detta att vi klarar utmaningen bra jämfört med andra aktörer på hyresmarknaden.

Tack vara våra engagerade medarbetare och våra strategiska satsningar i olika delar av organisationen har vi, trots en tuff omvärld, ökat kundnöjdheten, trygghetsupplevelsen och attraktiviteten bland våra kunder. Vi har fortsatt stärka upp vårt egna måleri, vår vitvaruavdelning, fortsatt anpassa uthyrningsorganisationen och i slutet av året utökades Kvinna Mimer – vår egen inre skötselavdelning.

Nya bostäder och renoveringar

Under året startade uthyrningen av totalt 273 nybyggda bostäder på Öster Mälarstrand och i centrum. Inflyttningen har skett i merparten av de nya bostäderna trots en tuff uthyrningsmarknad

gällande hyresrätter. Vi har också färdigställt renoveringar av 156 lägenheter på områdena Petterberg och Malmaberg.

Måluppfyllnad

Inför 2024 sattes nya mål inom företaget gällande; kundnöjdhet, medarbetarengagemang, lönsamhet och hållbarhetsfrågor. Nedan kommenteras några av dem.

Lönsamhet

Vår ekonomiska målsättning är att uppnå 3 % avkastning på totalt kapital. Inflationen har under första halvåret varit högre än Riksbankens mål på 2 % för att sedan dala men vi har fortsatt haft höga prisökningar inom många områden, framför allt gällande taxebundna kostnader. Räntan är en väsentlig kostnadspost och är 22 % högre än 2023. Lönsamheten påverkas naturligtvis också av uthyrningsläget och nedskrivningar på grund av lägre fastighetsvärderingar. Detta har påverkat vår ekonomi i allra hösta grad och vi går ut ur 2024 med en avkastning på totalt kapital 2,4 (2,9) %.

Nöjda kunder och attraktivitet

Under 2024 har vi påbörjat en strategisk förflyttning för att sätta våra kunders behov ännu mer i centrum. Med strategin "kunddriven verksamhetsutveckling" och ett starkt fokus på kundempati vill vi skapa bättre upplevelser och starkare relationer. Att arbeta med kundempati innebär att verkligen förstå våra kunders situation, deras behov och de utmaningar de möter. Genom att se saker ur kundens perspektiv kan vi fatta beslut som förbättrar deras vardag och levererar högre värde. Detta angreppssätt stärker inte bara kundrelationerna utan bidrar också till ökad kundnöjdhet och en ännu starkare position på marknaden.

Vårt långsiktiga mål är att senast 2030 uppnå den högsta utmärkelsen för kundnöjdhet, Kundkristallen, i vår kundmätning via Aktiv Bo. Genom att prioritera kundens röst och behov är vi övertygade om att vi inte bara kan nå detta mål, utan också skapa en mer attraktiv och hållbar framtid för våra hyresgäster och vår verksamhet.

Medarbetare

En viktig framgångsfaktor och förutsättning för att för att nå våra mål är våra engagerade medarbetare. Vi är ett värderingsstyrt bolag och på en femgradigskala har vi ett genomsnitt på 4,6 i hur våra medarbetare upplever att de använder våra värderingar (Omtanke Nytänkande och Engagemang) i det dagliga arbetet. Med fortsatt starkt arbetsgivarvarumärke har vi hittat rätt kompetens vid våra rekryteringar. Vi har under året gjort flertalet rekryteringar då vi har utökat och tagit in nya yrkesgrupper. Vi är nu 187 medarbetare på företaget. Vi följer eNPS (employer net promotor score) och har som mål att ligga på optimala 50 i eNPS och vi landade under året på ett genomsnitt på 46.

Minskad klimatpåverkan

Fokus ligger fortsatt på att strukturerat bit för bit minska vår påverkan på miljö och klimat inom områden som energieffektivisering, transporter, avfall, material cirkulära flöden. Detta gäller i allt från styrning och genomförande till uppföljning och mätning i hela värdekedjan. Sett till utsläpp per kvadratmeter i vår förvaltning har vi stadigt minskat sedan 2020, när mätningarna startade. Under 2023 ökade detta mätetal markant vilket gör att utmaningen blir allt större för kommande år. Anledningen är ökade utsläpp från vår uppvärmning med fjärrvärme samt ökad produktion i vårt underhållsarbete.

20250414141116

MIMERS AFFÅRSMODELL

MIMERS AFFÄRSMODELL

ÄGARE

Västerås stad

AFFÄRSIDÉ

Mimer ska aktivt bidra till att utveckla ett hållbart Västerås genom att bygga, äga, förvalta och nyttja attraktiva områden för livets olika skeden

VISION

Vi skapar hem idag och framtidstro

För att nå dit behöver vi arbeta aktivt för att få nöjda hyresgäster och goda medarbetare. Vi vet dessutom då att god lönsamhet och hög kvalitet ger som vår service till det.

VÄRDERINGAR

Omtanke
Nytänkande
Engagemang

KUNDLÖFTE

En bra dag börjar hemma

Det är vårt kundlöfte som bygger oss att hjälpa alla hitta bra beslut för hyresgästens bästa.

VÅRA HUVUDPROCESSER

HYRA UT

BYGGA NYTT OCH OM

BO OCH FÖRVALTA

VÅR PÅVERKAN

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Avfall
Energi
Hål i ut byggnader
Transporter

EKONOMISK HÅLLBARHET

Soldrivet
Lönsamhet

SOCIAL HÅLLBARHET

Hälsofrämjande arbetsplats
Hälsofrämjande stadsdelar
God samhällsmedborgare

STYRNING, ORGANISATION OCH KONTROLL

Bostads AB Mimer ägs till 100 % av Västerås stad genom Västerås stads koncernbolag, Västerås stadshus AB. Genom sitt ägande kan staden aktivt stärka Västerås utveckling och skapa den kommunnytta som motiverar ägandet. Verksamheten styrs av kommunallagen och aktiebolagslagen.

Mimer har en decentraliserad linjeorganisation med relativt långtgående delegering av ansvar och befogenheter. Samtliga tjänster har en övergripande rollbeskrivning som bland annat beskriver ansvar, förväntningar och befogenheter. Mimers ledningsgrupp ansvarar för bostadsbolagets övergripande styrning. Ledningsgruppen består av VD, vice VD, VD-assistent, förvaltningschef, bygg- och projektchef, HR- och social hållbarhetschef, kommunikations-och hållbarhetschef och kundcenter- och uthyrningschef.

Den största delen av Mimers organisation består av fastighetsförvaltningen som arbetar i våra bostadsområden. Vi har fyra förvaltningsdistrikt som i sin tur består av flera bostadsområden samt ett femte distrikt för våra studentbostäder. Det är främst på våra bostadsområden vi möter våra hyresgäster. På varje område finns en distriktschef som, tillsammans med biträdande distriktschef och kvartersvärdar, ansvarar för hyresgäster, fastigheter och ekonomi inom det egna förvaltningsdistriktet. Operativt ansvar för ledningssystem inom distriktens arbetsmiljö, kvalitet, energi och miljö ligger hos linjecheferna. Våra studentbostäder förvaltas av ett studentteam med fyra studentkvartersvärdar.

För att hantera den påverkan Mimer utövar inom olika områden har vi policys med efterföljande riktlinjer som håller oss på rätt kurs. De policys som faller inom våra väsentlighetsområden är Hållbarhetspolicy, Arbetsmiljöpolicy, Finanspolicy, Inköpspolicy, Mutpolicy, Sponsringspolicy, Uthyrningspolicy, Medarbetarpolicy och Kvalitetspolicy.

Intern kontroll är en del av ekonomi- och verksamhetsstyrningen. Syftet är att säkerställa efterlevnad mot policys och rutiner avseende resultat, effektivitet och ekonomi. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen. Det innebär att styrelsen ska se till att företagets organisation, system och policys är utformade så att företagets bokföring är rättvisande och tillförlitlig, att lagar och regler efterlevs samt att bolagets tillgångar skyddas. För att kontrollera efterlevnaden gör Mimer löpande kontroller genom internrevisioner av de egna processerna.

KPMG är valda revisorer fram till ordinarie årsstämma 2025 avseende 2024.

20250414141117

RISKHANTERING

Inför varje års verksamhetsplanering görs riskanalyser på flera nivåer inom företaget. Varje avdelning gör tillsammans en riskbedömning av de områden de möter i sitt arbete men har också strukturerade möjligheter att lyfta sådant man anser vara bolagsrisker. De bolagsövergripande riskerna baseras på omvärldsbevakning samt synpunkter från intressenter. Riskerna bedöms och prioriteras. Utifrån denna bedömning upprättas åtgärdsplaner, dels för varje avdelning, dels för bolaget som helhet. Som stöd för genomförande och kontroll av efterlevnad finns företagets policys, riktlinjer och kontroller. Inför 2024 bedömdes nedan beskrivna risker som betydande för Mimer.

SOCIAL ORO OCH TRYGGHET

Flera områden i Västerås upplever en ökad oro med en ökande grad av kriminalitet, droghandel och drogmissbruk. I några av dessa områden är Mimer den största fastighetsägaren, vilket ställer höga krav på bolagets förvaltning. Konkret ser vi effekterna i olika kundsynpunkter, som exempelvis en ökad andel hyresgäster som anser sig störda av grannars sätt att leva jämfört med andra trivselfrågor. En annan effekt är hur ekonomiska aspekter påverkar våra hyresgäster. I vissa av våra områden är sysselsättningsgraden låg. Vi vet också, med Västerås stads statistik som källa, att ungefär 4 000 barn i Västerås lever i ekonomisk utsatthet. Jämfört med 2023 minskade vapenvåld och sprängdåd i Sverige under året, en väldigt positiv vändning för trygghetsfrågan.

Hantering av risk

Trygghetsarbetet på Mimer handlar dels om rena trygghetsåtgärder så som skalskydd, beskärning av växtlighet, och genomtänkt belysning på gårdar och närvaro av personal, dels av samverkan med andra aktörer för att skapa trygga och trivsamma stadsdelar i ett vidare begrepp. Vårt fokus på stadsdelsutveckling som startade 2020 är fortsatt viktigt. Vi har en strukturerad arbetsprocess och organisation för detta. Arbetet syftar till att kunna erbjuda attraktiva stadsdelar med fokus på trygghet, dialog, arbete och gemenskap.

Vi arbetar på flera plan för att minska effekterna av den ökade sociala oron, både i samverkan med andra goda krafter och enskilt. Mötesplatser och forum för olika frågor ger hyresgästerna möjlighet att mötas för att lära känna varandra och samarbeta vilket gör att den ömsesidiga respekten ökar.

Vi arbetar intensivt mot oriktiga hyresförhållanden genom ökad kontroll. För att öka tryggheten arbetar vi ständigt med åtgärder och aktiviteter i våra fastigheter, på våra gårdar och i hela bostadsområden. Det arbetet sker bland annat genom stadsdelsutveckling, våra medarbetare på distrikten, genom vårt trygg- och säkerhetsarbete och vår dagliga förvaltning och närvaro i bostadsområdena. För att konkretisera arbetet och göra det mätbart följer vi utvecklingen av vårt trygghetsindex. Detta mäts varje månad i vår kundenkät genom frågor kring upplevd trygghet, säkerhetsfrågor och trygghetsskapande åtgärder både i form av fysiska åtgärder på fastigheten och frågor om sammanhållning mellan grannar.

INVESTERINGSUTRYMME OCH PÅVERKAN AV SAMHÄLLSEKONOMI

Västerås är en expansiv ort som idag lockar nya företag. Med Universitet som utvecklas och övriga samhällsförändringar i stort växer staden. Befolkningsökningen ligger på cirka
1 500 invånare per år. För Mimer har detta historiskt inneburit en byggtakt på cirka 200 nya bostäder per år, något som angetts i våra ägardirektiv. Det ägardirektivet har dock ändrats under

hösten 2023 till att Mimer ska tillskapa bostäder om ekonomiska förutsättningar finns. Detta har inneburit att vi under 2024 inte fattat beslut om något nyproduktionsprojekt.

Bakgrunden till svängningen i byggandet är att det är svårt att uppnå önskad avkastningsnivå på rådande byggmarknad. Priset för nyproduktion har varit högt och ökade i flera år med tanke på att omvärlden varit skakig under en tid. Det innebär en ännu högre risk än tidigare gällande möjligheten att bygga nya bostäder. Både hyressättningssystemet och marknaden gör det svårare att ta ut hyror som ger avkastning på investeringen de första åren. Vi ser att detta innebär en risk för vakanser i nyproduktionen då individer har svårt att efterfråga de dyrare bostäderna. Högre avkastningskrav gör det svårare att bygga utan att få nedskrivningar.

För att hålla en god underhållstakt bör Mimer renovera 250–300 lägenheter per år. De flesta fastigheter har en mycket god lönsamhet vid tiden för renovering, en nivå som är omöjlig att bibehålla efter renoveringen. Även renoveringar och underhåll är påverkade av prisökningarna. Vi är begränsade i både möjligheten och viljan att justera hyran så mycket som skulle behövas i detta läge. Dels beror det på att dagens hyressättningsmodell inte fullt ut kompenserar för nedlagda kostnader, dels beror det på att hyrorna skulle öka kraftigt för de boende. Risken för minskat kvarboende finns vid dessa nödvändiga renoveringar.

Hantering av risk

Effekterna av ränteuppgångar och andra prisökningar är bestående för en tid framåt. Detta gjorde att investeringsutrymmet för Mimer minskar och därför beslutades att inte påbörja nya projekt inom nyproduktion och ombyggnation en tid framåt. Dock var ett antal projekt under pågående byggnation under året. Vi har inlett en översyn gällande Mimers renoveringsmodell både utifrån kostnads- och klimatperspektiv.

DEN FINANSIELLA MARKNADENS UTVECKLING

Effekterna av förändringar på finansmarknaden påverkar oss i hög grad. För att sätta räntehöjningarna i perspektiv hos Mimer innebär en procentenhets ränteuppgång cirka 70 mkr i ökade kostnader, vilket i sin tur påverkar Mimers resultat negativt. Det läget har drabbat oss hårt under 2022 till 2024, jämfört med tidigare år. Nivån på räntan var hög även under 2024 och påverkar vårt resultat och våra investeringsutrymmen kraftigt. I kommunkoncernen Västerås stadshus AB, där Mimer ingår, sker all kapitalförsörjning och riskhantering centralt genom stadens internbank.

Hantering av risk

Verksamheten regleras av en koncerngemensam finanspolicy med riskbegränsande regler som avser kommunkoncernens samlade skuldförvaltning. Riskerna följs upp på aggregerad nivå och redovisas löpande till Mimer samt till kommunstyrelsen. Vi har också minskat ytterligare upplåningsbehov.

EXTREMT VÄDER SAMT MILJÖ- OCH KLIMATPÅVERKAN

2024 var det varmaste uppmätta året hittills i historien och vi ser effekterna av det i ökande extremväder så som översvämningar, värme och skyfall. Förekomsterna av extremt väder väntas öka med mer regn, varmare temperaturer och höjda vattennivåer. Före 2018 års värmebölja och skyfall var det svårt att bedöma de vardagliga effekterna av extremt väder, men efter några av de senaste somrarnas ihållande värmeböljor och regnoväder ser vi vissa effekter som påverkar oss.

20250414141118

Några exempel är ett ökat missnöje med inomhusklimatet hos hyresgästerna och ett ökande antal vattenskador. Ytterligare riskfaktorer för klimatet ligger i vår dagliga förvaltning, främst gällande energianvändning, transporter, byggande, avfallshantering och i hur stor grad våra hyresgäster väljer hållbara sätt att leva på.

Hantering av risk

I det större perspektivet arbetar vi mot målet att halvera våra utsläpp av växthusgaser senast år 2030 genom våra åtgärder inom energi- och miljö. Vår ekologiska hållbarhetsstrategi pekar ut vägen för vilka områden som är väsentliga att arbeta med. Det är långsiktiga val i vår förvaltning och produktionen av nya bostäder. Det är också våra krav på och engagemang från både leverantörer och hyresgäster.

De direkta riskerna vid extremväder motverkar vi genom att vid nybyggnation bygga enligt Miljöbyggnad nivå silver som till exempel hanterar värmeinstrålning samt att på olika sätt genomföra åtgärder som fördröjer dagvatten. I övrigt har vi ökat vårt fokus i vår underhållsplan för att klimatsäkra våra fastigheter. Västerås stad har också genomfört riskanalyser för höjda vattennivåer, och styr genom detaljplan att det inte byggs inom riskområden, vilket gör att vi leds av det i vårt arbete. Hur vi hanterar dessa risker styrs genom vår hållbarhetspolicy samt i vårt energi- och miljöledningssystem. Under året har vi fortsatt vår plan för klimatsäkring av våra fastigheter med både tekniska och naturbaserade lösningar.

INKÖP OCH KORRUPTION

Mimer hanterar stora inköpsvolymer, totalt cirka 1 miljard kronor per år. Enligt Mimers attestförordningar kan alla medarbetare beställa varor och tjänster. Sammantaget utgör detta en risk för korruption, men även att Mimer inte får varor och tjänster till önskad kvalitet, leveranstid och kostnad. Detta kan ge en väsentlig påverkan på vår leverans av service till hyresgästerna, på vårt utförande av om- och nybyggnadsprojekt samt på vår lönsamhet. En ytterligare risk gällande inköp är överprövningar av upphandlingar. Dessa kan innebära att vi inte kan utföra planerade projekt enligt plan eller utföra tjänster för våra hyresgäster.

Hantering av risk

Det finns alltid en risk för korruption och mutor men Mimer har policys, arbetssätt och system för att minimera denna. För att minska risken utifrån alla dessa aspekter är hela företaget utbildat i vår inköpsprocess, inköpspolicy samt mutpolicy med underliggande riktlinjer och rutiner. Mimers inköpsorganisation är rustad för att öka vår affärsmässighet och driva igenom förbättringar genom hela inköpsprocessen. Det innebär bland annat att sluta bra avtal samt följa upp efterlevnad under avtalstiden.

INTRESSENTANALYS

Intressent	Kanal	Viktiga frågor
Kunder (bostadshyresgäster, lokalhyresgäster, studenthyresgäster)	Kontakt och dialog med medarbetare i våra områden, på Kundcenter, Serviceanmälan eller andra kontakter med medarbetare på Mimer. Samråd och bomöten. Olika kundunder-sökningar. Mimer.nu. Sociala medier. Nyhetsbrev. Mejl. Sms. Kundtidningen Hemma Hos. Postala utskick. Media.	Hyresfrågor. Boendekvalitet. Skötsel och underhåll. Hållbarhet, Boinflytande. Trygghet och säkerhet. Kundnöjdhet. Stadsdelsutveckling. Rättvis bostads-förmedling. Avfallshantering, Om- och nybyggnad. Engagerade medarbetare.
Medarbetare	Daglig dialog mellan chef/medarbetare samt medarbetare/medarbetare. Intranätet Lobbyn. Arbetsplatsträffar. Facklig samverkan. Medarbetar-undersökning, Medarbetarsamtal. Lönesamtal. Media.	Engagerade medarbetare. Anställningsvillkor. Arbetsmiljö. Utvecklingsmöjligheter. Ledarskap. Jämlikhet. Mångfald. Diskriminering. Hälsa. Kompetensutveckling. Energi- och miljöfrågor. Stolthet. Hållbarhet.
Leverantörer	Upphandlingar. Daglig dialog. Kvalitetskontroller och andra uppföljningsmöten. Samverkansmöten. Revisioner. Entreprenörshandbok. Mimer.nu. Leverantörsportalen. Media.	Ansvarsfull upphandling. Trygghet och säkerhet. Energi- och miljöfrågor. Socialt ansvarstagande. Antikorruption och mutor. Avtalsvillkor. Kvalitet. Arbetsmiljöfrågor. Sunda finanser.
Västerås invånare	Mimer.nu, Media. Rykte. Varumärkesundersökning. Sociala medier. Kundrekommendationer. Medarbetare. Synpunkter.	Nyproduktion. Ombyggnation. Stadsdelsutveckling. Uthyrnings- och köregler. Transparens. Hållbarhet.
Ägare – Västerås Stad	Ägardialog i olika forum. Ägardirektiv. Affärsplan. Budget. Årsredovisning och Hållbarhetsrapport. Rapporter. Mimers egna kanaler. Media.	Sund ekonomi. Bostadsförsörjning. Hållbar verksamhet. Trygg- och säkerhetsfrågor. Engagerade medarbetare. Jämlikhet. Antikorruption. Samverkan.
Myndigheter	Lagar. Regler. Krav. Beslut. Remisser. Möten. Dialog. mimer.nu	Arbetsmiljöfrågor, byggregler, energiprestanda, detaljplaner, bygglov, tillsynsfrågor, hållbarhet.
Samarbetspartner – till exempel Hyresgäst-föreningen, bransch-organisationer med flera	Olika typer av möten. Dialog. Avtalsskrivning. Evenemang. Förhandlingar. Mimer.nu. Sociala medier. Media.	Stadsdelsutveckling. Trygg- och säkerhet. Hållbarhetsfrågor. Hälsa. Barn- och ungdomsperspektiv. Hyresnivåer. Förändringar i fastigheten. Samverkan. Boendeinflytande. Aktiviteter och mötesplatser i stadsdelarna och Västerås
Myndighet – Socialkontor	Möten. Rapporter. Tillsyn.	Lagefterlevnad. Trygg och säkerhet. Ansvarfulla upphandlingar. Energi- och miljöfrågor. Arbetsmiljöfrågor.

20250414141119

VÅR PÅVERKAN

INTRESSENTDIALOG

Mimer har en hög ambition gällande dialogen med företagets intressenter. Vår intressentanalys omfattar de grupper som vi har störst påverkan på och de grupper som har störst påverkan på oss. De viktigaste intressenterna för Mimer är:

- Kunder: bostads-, lokal- och studenthyresgäster samt bostadssökande i vår bostadskö.
- Medarbetare
- Leverantörer
- Ägare

Genom löpande dialog, synpunktshantering och löpande undersökningar kan vi analysera vilka frågor som är viktiga för våra olika intressenter.

Respektive intressentgrupp finns beskriven i tabellen Intressentanalys. Här beskrivs vilka intressenternas viktigaste frågor är samt genom vilka kanaler vi möts i.

VÄSENTLIGHETSANALYS

Utifrån de globala hållbarhetsmålen, våra bolagsrisker och våra intressenters behov har en analys gjorts över vilka områden Mimer har störst påverkan inom.

Vi har också genom arbete med ledningssystem inom arbetsmiljö, energi och miljö samt genom klimatberäkningar tagit fram en ekologisk hållbarhetsstrategi där vi identifierat de områden vår påverkan är störst.

Dessa områden utgör våra väsentliga frågor att arbeta med. Våra väsentliga områden kategoriseras under de tre hållbarhetsperspektiven ekologisk-, social- och ekonomisk hållbarhet.

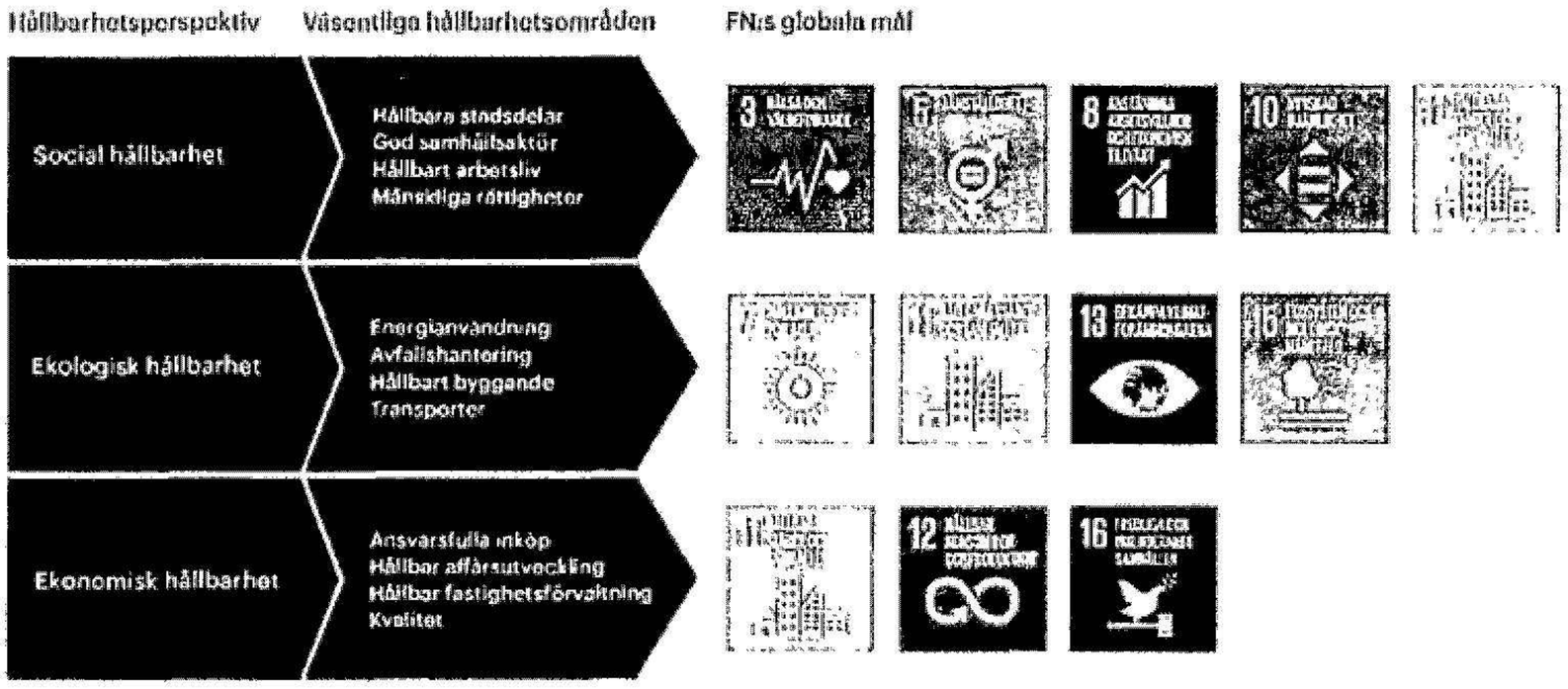
VÅRA VÄSENTLIGHETSOMRÅDEN

Vi vill vara tydliga med vår koppling till FN:s globala hållbarhetsmål. Vi vet att den kopplingen är viktig för resultatet, men även för förståelsen för hur vi bidrar i ett större perspektiv i det arbete vi gör. Utifrån vår väsentlighetsanalys, vår intressentanalys och våra risker kopplar vi dessa mål till vår verksamhet.

Mål 3: God hälsa och välbefinnande
Mål 5: Jämställdhet
Mål 7: Hållbar energi för alla
Mål 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
Mål 10: Minskad ojämlikhet

Mål 11: Hållbara städer och samhällen
Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion
Mål 13: Bekämpa klimatförändringarna
Mål 15: Ekosystem och biologisk mångfald
Mål 16: Fredliga och inkluderande samhällen.

I kommande kapitel beskriver vi våra väsentliga frågor under respektive hållbarhetsperspektiv, våra resultat och kopplingen till de globala målen.



20250414141120

SOCIAL HÅLLBARHET

Social hållbarhet handlar om att bygga ett långsiktigt, stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls. Mimer ska som hyresvärd, aktör i Västerås, beställare och arbetsgivare ta socialt ansvar. Därför är människors lika värde och inkludering, liksom en säker och trygg boende- och arbetsmiljö, väldigt viktiga frågor för oss. Rent affärsmässigt är social hållbarhet i våra bostadsområden starkt förknippat med värdet på våra fastigheter och deras attraktivitet. Det gör att våra insatser lönar sig över tid. Arbetet inom social hållbarhet tar avstamp i vår hållbarhetspolicy.

Väsentliga områden inom social hållbarhet

- Hållbara stadsdelar
- God samhällsaktör
- Hållbart arbetsliv
- Mänskliga rättigheter

Arbetet med dessa fyra områden styr mot FN:s globala mål:

HÅLLBARA STADSDELAR

Mimer arbetar med att bidra till inkluderande stadsdelar samt jämlika förutsättningar, kopplat till livsvillkor, och ökat inflytande för våra hyresgäster. Begreppet hållbarhet innefattar många delar och vi samarbetar med Västerås stad, andra myndigheter, näringsliv, civilsamhälle och de boende för att lyckas. Valet av hur vi bedriver vår verksamhet har stor påverkan på många människor. Inom hållbara stadsdelar inkluderar vi arbetet med utemiljö, allmänna utrymmen i byggnader, mötesplatser, tillgänglighet, säkerhet och trygghet, sysselsättning, boendeinflytande och social sammanhållning.

Var sker påverkan?

Verksamheten beslutar gällande samverkan, byggnation, planering av utemiljö, upphandling och avtal med leverantörer, hyresavtal och kommunikation till och mellan hyresgäster, arbetsmarknadsinsatser, möjliggörandet av mötesplatser och boendedialoger.

Aktiviteter

Vårt stadsdelsutvecklingsteam består av en HR- och social hållbarhetschef, två stadsdelsutvecklare, en stadsdelssamordnare och en projektledare för sociala projekt. Dessa arbetar tillsammans mot tydliga mål, där allt bidrar till Mimers övergripande mål att öka attraktiviteten i våra stadsdelar. Stort fokus läggs på samverkan med andra aktörer i de områden vi jobbar, för närvarande stadsdelarna Bäckby, Vallby, Pettersberg och Skultuna. Arbetet är både strategiskt långsiktigt samtidigt som de ska kunna agera i stunden vid behov.

De fokusområden vi arbetar med är:

- Trygghet
- Dialog
- Arbete och sysselsättning
- Gemenskap

För varje fokusområde finns indikatorer kopplade och utifrån det har aktiviteter prioriterats. Arbetet mäts, följs upp, kommuniceras och förbättras löpande.

Trygghet

Att känna sig trygg hemma, på sin gård, i sitt område och i sin stad är en grundläggande rättighet. Därför följer vi noga kundsynpunkter och resultat från kundenkäten och vidtar åtgärder till följd av dessa. Nedan följer några exempel på vad vi arbetat med under året för att öka trygghet och skapa dialog:

Vardagsförvaltning

Under 2024 har vi haft många träffar med hyresgäster vid trygghetsvandringar, bomöten, grillkvällar och fikastunder. Våra kvartersvärdar, som finns närmast våra hyresgäster, har arbetat systematiskt med ronderingar för att hålla rent, snyggt och brandsäkert i trapphus och källargångar. Våra trädgårdsmästare har arbetat strukturerat tillsammans med våra yttre entreprenörer för trygga, välskötta, rena och fina utemiljöer.

Vi genomförde trygghetsvandringar i alla våra stadsdelar under året. Vid våra trygghetsvandringar deltar boende i området, men också företrädare för lokala föreningar, politiker och ibland Polisen. Under vandringen noteras platser och utrymmen som upplevs som otrygga eller riskerar att bli brottsplatser, samt vilka konkreta fysiska omständigheter som bidrar till problemen. Efter vandringen ser vi över förslag till lösningar som sedan kan ligga till grund för mindre och större åtgärder.

Vi har fortsatt arbetet med informationskampanjer för att belysa vikten av hemförsäkring och vikten av att hålla våra trapphus fria från förvaring. Då vi vet att allt för många hyresgsäter inte tecknar hemförsäkring har vi inledd ett samarbete med LF Bergslagen. Vi kan därför nu erbjuda Mimers hemförsäkring som automatiskt kopplas på när hyreskontraktet tecknas. Detta tror vi gör att fler har den viktiga hemförsäkringen.

Vi arbetar nära Västerås stads *verksamhetsnära ledningsgrupper* i stadsdelarna Råby, Vallby, Pettersberg, Bäckby och Skultuna, för utveckling och för att skapa mer jämlika stadsdelar. Där deltar representanter från stadens olika verksamheter och respektive distriktschef från Mimer.

Samverkan genom Effektiv samordning för trygghet (EST) och Västerås Embrace i samverkan (VeSam)

För att öka tryggheten och minska brottsligheten i stadsdelarna arbetar vi i samverkan med Västerås stads verksamheter och Polisen, enligt EST-modellen, Effektiv samordning för trygghet. Vi rapporterar på veckobasis in relevanta händelser som kan påverka tryggheten negativt. Det kan röra sig om samlingar av ungdomar, rykten om droghandel, inbrott eller andra otrygghetsfaktorer som påverkar boende i en stadsdel. De samlade iakttagelserna från olika aktörer skapar en samlad bild av läget av det som händer i våra områden. Möten för att arbeta med stadsdelarna Bäckby, Hammarby, Råby, Pettersberg och Skallberget sker varje vecka för att samordna eventuella insatser.

De händelser som rapporteras in från alla våra stadsdelar hanteras i det som kallas VeSam, Västerås Embrace i samverkan. Där sker möten varannan vecka som leds av Kultur-, idrotts- och fritidsnämnden. Medverkar gör även Teknik- och fastighetsförvaltningen, Barn- och

20250414141121

Utbildningsförvaltningen, Individ- och familjenämnden, Skultuna kommundel, Svelandstrafiken, Polisen och Mimer. Syftet är att fånga upp tendenser till social oro samt skadegörelse över hela Västerås, med fokus på operativt arbete samt prioritera resurser och insatser. Målet är ett tryggt och trivsamt Västerås.

På lika villkor

På lika villkor (PLV) är ett partnerskap mellan Mimer, Rädda Barnen och Västerås stad. Målet i partnerskapet är att bidra till jämlika förutsättningar för barn och unga i socialt och ekonomiskt utsatta områden samt att stärka deras inflytande över frågor som berör dem. Nyckeln i arbetet är lokalt ägarskap och att de boende i området själva kan påverka sin situation och skapa lösningar utifrån sina specifika behov.

Under året har vi färdigställt en effektrapport för åren 2020 – 2023 en djupgående utvärdering har gjorts kring arbetsmodellen Collectiv Impact. Vi har fortsatt arbetet med tjejforum och unga ledare inom partnerskapet. Tjejforumverksamheten har vuxit och nu är det totalt tre grupper per vecka.

Våga bry dig

Med start under hösten 2023 samlades vi kring budskapet Våga bry dig. Våga bry dig är baserat på ett koncept kring civilkurage som heter Huskurage. Arbetet sker i samarbete med Västerås stad och Polisen. Vi har även samarbete med flera stora idrottsföreningar, Kvinnohuset samt ideella organisationer i arbetet.

Vi som arbetar på Mimer får utbildning i hur man ska agera när man misstänker att någon hyresgäst far illa. Vi uppmanar även våra hyresgäster att våga bry sig och visa omtanke om varandra. Uppmaningen har skett genom information i olika kanaler kring hur du som granne och vi som medarbetare kan och bör agera vid oro för att någon far illa eller inte mår bra. Det kan gälla både vuxna och barn. Informationen finns nu i alla våra trapphus och tvättstugor. På vår hemsida förtydligar vi ytterligare kring hur man kan få hjälp riktat både för de som är oroliga för att en granne far illa på något sätt samt till dem som är i en utsatt situation. Vi lyfter också budskapet löpande i vårt arbete och möten med våra hyresgäster.

Aktiviteter som genomförts under året för att synliggöra Våga bry dig är Tjejkväll och rollatorrace i Västerås city, utbildningar för personal och hyresgäster, ett arbete kring vad våga bry dig betyder för unga i två stadsdelar som ledde till en lysande gång- och cykelpromenad mellan Pettersberg och Vallby där deras citat visas och deltagande i en vecka fri från våld.

Att agera och våga visa omtanke och medmänsklighet i våra hus och stadsdelar är viktigt för oss och vi ser detta som ytterligare ett bidrag i vårt trygghetsarbete.

Mamma United

Mamma United är en ideell organisation som genom utbildning och gemenskap stöttar mammor i socioekonomiskt utsatta områden att påverka sitt eget och sina barns liv så att de mår bättre, blir integrerade i samhället och känner sig som en del av ett större sammanhang. Mimer har samarbetat i flera år med organisationen.

Under 2024 har vi i samarbete med Mamma United genomfört fyra utbildningar i två olika stadsdelar, Vallby och Bäckby. 68 mammor har fullföljt hela utbildningen. Effektmål av utbildningen följs upp genom observationsverktyg, djupintervjuer och utvärdering med gruppen.

Det finns både kortsiktiga och långsiktiga mål och uppföljning visar att mammorna fått en ökad kunskap kring flera områden:

Mammornas egna ord om utbildningen:

"Jag har lärt mig om våld i nära relation till exempel om man bor i Mimerlägenhet hur man kan informera hur det finns våld i området, hur man ringer och så, sådana saker har jag lärt mig".

"Förut jag var rädd med socialtjänsten och varför de tar barnen. När vi träffar de och de berättar varför de tar barnen, nu är jag inte rädd längre. Jag har information om varför de tar barnen".

Fler och fler engagerar sig

Mamma Uniteds utbildning har stärkt mammorna i en vilja att fortsätta bidra till trygghet i området. Idag finns Trygga Bäckby och Trygga Vallby, där föräldrar är ute i sin stadsdel i anknytning till skoldagens slut och bjuder på mellanmål två gånger i veckan. Syftet har varit att fler trygga vuxna finns ute de tidpunkter då vi sett att risken för rekrytering till kriminella kretsar är större. Detta har skett i samverkan mellan Mamma United, Ica Bäckby, Västerås stad, Mimer och mammorna.

Eftersom mammorna efter avslutad utbildning efterfrågat en fortsättning, finns nu Mamma Community på Bäckby. Där kan alla som deltagit i Mamma Uniteds utbildning delta en gång i månaden.

MBU – människan bakom uniformen

Västerås stad startade en satsning på en metod som kallas MBU, människan bakom uniformen. Det handlar om att ungdomar får lära känna personer som jobbar med samhällsstödjande yrken. Mimer är en av aktörerna som deltar tillsammans med bland andra Polisen, Räddningstjänsten, Regionens ambulansavdelning, Svealandstrafiken och Securitas. Under 2024 genomfördes två omgångar med totalt 21 ungdomar som besökte alla aktörer och fick inblick i respektives roll i samhället. Utbildningen avslutades med en stor slutövning hos Räddningstjänsten där ungdomarna själva fick agera polis, ambulans och räddningstjänst och hantera ett större scenario.

Trygghetsindex

Vi mäter tryggheten i våra stadsdelar varje månad genom en enkät till våra hyresgsäter. Under året har den upplevda tryggheten ökat med drygt en procentenhet till 78,7 %. De frågor som haft störst förändring är personlig trygghet i området på kväller och nätter, inbrottssäkerhet i förrås, och kontakten med grannarna.

Dialog

Våra hyresgästers åsikter och engagemang är viktigt för oss. Vi vill lyssna och samarbeta för att utveckla våra bostadsområden och stadsdelar. För oss handlar fokusområdet Dialog om att göra **med** hyresgästen i stället för att göra **för** dem.

Framtid Skultuna 2035

I vårt arbete med att öka möjligheter till inflytande och delaktighet, kopplat till utvecklingen av kommundelen Skultuna har vi under 2024 haft över 10 träffar med boende i kommundelen. Forumet kallar vi "Hej Skultuna". Syftet är att möjliggöra en mötesplats för dem som vill vara med och bidra till ett tryggt och attraktivt Skultuna där fler vill leva och bo.

20250414141122

Vi har också skapat arbetsgrupper med engagerade Skultunabor för att minska trösklarna för att fler ska kunna engagera sig inom de områden som upplevs som viktiga för utvecklingen av en trygg och attraktiv plats att bo på. Exempelvis odlingscommunity och möten mellan äldre och yngre.

Arbete och sysselsättning

Sommarpraktikanter

Under 2024 ändrade vi vårt arbete med sommarpraktikanter. Det gav oss möjlighet att erbjuda jobb till fler ungdomar än tidigare. Från erbjudande om 30 platser kunde vi nu ge 80 ungdomar, mellan 13 och 16 år, chansen att till ett sommarjobb. Under två perioder fanns Mimer ungdomar i 10 olika bostadsområden på Mimer. Tillsammans bidrog de till ökad trygghet och trivsel för våra hyresgäster och anordnade aktiviteter för alla – både unga och äldre. Det ordnades fotbollsturneringar, midsommarfester, speed-dating för äldre och mycket mer.

Praktikanterna fick också möjlighet att prova på enklare fastighetsskötsel, som att städa parkeringar och hålla ordning i våra miljöbodar. För många var sommarpraktiken deras första kontakt med arbetsmarknaden, en chans att lära sig mer om arbetslivet och få en känsla för vad det innebär att ha ett jobb. Under perioden anställde vi åtta handledare, som fick en veckas introduktionsutbildning innan ungdomarna började, för att kunna ge bästa möjliga stöd och vägledning. Detta var möjligt att genomföra tack vare ett samarbete med Västerås stad.

Kvinna för Bäckby - blev Kvinna Mimer

Projektet Kvinna för Bäckby har under året blivit en permanent lösning och de som arbetade inom projektet Kvinna för Bäckby och har nu blivit fast anställda på Mimer. Under året har också beslut tagits om att utveckla arbetet till ytterligare tre stadsdelar. Vi har nu rekryterat tre kvinnor inom Kvinna Mimer till Pettersberg och kommer fortsätta på Vallby, Fredriksberg och Skultuna. Under devisen "Snyggt, tryggt och trivsamt" arbetar Kvinna Mimer med att städa trapphus, källare, tvättstugor och miljöbodar. De håller koll på områdena runt bostadshusen och är Mimers ambassadörer ute i bostadsområdet.

Syftet är, utöver själva arbetet, att föra kvinnorna närmare arbetsmarknaden samt att de genom sin lokala förankring ska öka tryggheten och trivseln i området. Mimers handledare utbildar och handleder gruppen i städteknik och kvalitet. Vår jobbcoach hjälper till med att arbeta fram en karriärplan, en plan för personlig utveckling samt en plan för förbättrad hälsa. Kvinnorna står innan Kvinna Mimer mycket långt från arbetsmarknaden. Målet är också att arbetet ska bidra till att höja vår kundnöjdhet. Besiktningar som görs löpande visar att Kvinna Mimer gör ett mycket bra arbete och håller en mycket hög kvalitetsnivå.

Gemenskap

En viktig del i att skapa gemenskap i stadsdelarna för hyresgästerna är att erbjuda mötesplatser för olika aktiviteter. Mötesplatserna drivs av Mimer i samverkan med olika aktörer inom offentlig sektor, näringsliv, föreningsliv, civilsamhälle och hyresgäster. Aktiviteterna som sker syftar till att öka samarbeten mellan kulturer, öka möjligheten till jobb, utbildning, föreningsliv, idrott, hälsa, personlig utveckling och fler ingångar till samhällets olika delar. Vi har fler mötesplatser, men tre av de större platserna är Kollage på Bäckby, Paletten på Vallby och Ventilen i Skultuna.

Stadsdelsfester

Under året har vi genomfört sju stadsdelsfester, två motionslopp och många andra festligheter i

våra stadsdelar. Det är en viktig del i att öka gemenskapen i området, ge våra hyresgäster möjlighet att lära känna varandra, få dem att vara med och bidra till gemenskapen och ge barn och unga, som inte har möjlighet att lämna sin stadsdel, möjlighet att få uppleva roliga aktiviteter. Vid utvärdering ser vi att dessa starkt bidrar till ökad gemenskap och trygghet i sitt närområde.

GOD SAMHÄLLSAKTÖR

Mimer är en stor aktör i Västerås och vi ska ta ansvar i vår stad. Vi samverkar därför både med kommun, föreningsliv och andra organisationer för att skapa möjligheter för fler att efterfråga en bostad hos oss men också för att skapa möjlighet till socialt sammanhang som har betydelse lokalt för västeråsarna och för våra hyresgäster.

Var sker påverkan?

Beslut om arbetsmarknadsinsatser, beslut om närvaro i områdena, beslut inom Mimers dagliga verksamhet med samverkan och närvaro.

Aktiviteter

Samarbeten med föreningsliv

En viktig del i Mimers sociala hållbarhetsarbete är samarbeten med föreningslivet i Västerås. Vad som sponsras regleras i vår sponsringspolicy. Mimer stödjer brett med ambitionen att främst motverka de tre trösklar som finns för att ta sig in i föreningslivets sammanhang. Dessa är:

- Kostnad – det är dyrt att delta i aktiviteter idag och många kan eller vill inte prioritera det.
- Avståndet till aktiviteten – barn tar sig idag inte mer än ett par hundra meter från sitt hem på egen hand.
- Engagemang från föräldrar – det traditionella föreningslivet kräver högt engagemang från föräldrarna och det kräver kunskap, ork och vilja.

Verksamheterna vi samarbetar med ska genom vårt stöd öppna möjligheten för fler att vara med och finnas mer tillgänglig i eller nära bostadsområdet då det är möjligt. Syftet med sponsringen är också att bidra till att främja gemenskap, delaktighet, trygghet och välbefinnande i våra stadsdelar.

Utöver direkt stöd till dessa föreningar vill vi lyfta några andra viktiga samarbeten.

Skyhöga favoriter

Skyhöga favoriter är ett välgörenhetsinitiativ som stödjer barn och ungdomar i Västmanland som vill idrotta men som utan ekonomiskt stöd kanske inte har möjlighet att göra det fullt ut. Hos Skyhöga favoriter kan föräldrar till barn mellan 7 och 15 år ansöka om idrottsstöd på 750 kr per termin. Dessa pengar används sedan till att delbetala medlems- och föreningsavgift, delbetala cupavgift eller inköp av idrottsutrustning. Genom sponsring till Skyhöga favoriter och genom att sprida ordet om möjligheten via våra andra samarbeten kan vi vara med och bidra till att fler unga får vara med i en idrottsförening och utveckla sina intressen. Under 2024 har 371 stöd à 750 kr delats ut till barn av Skyhöga Favoriter, 2023 var siffran 833 barn och 2022 var siffran 772 barn. Mimer står för 100 idrottsstöd per år.

En frisk generation (EFG)

EFG:s syfte är att inspirera barnfamiljer och ge dem verktyg och metoder till en hälsosam livsstil. Eftersom grunden till en god hälsa läggs redan i barndomen är det viktigt att föräldrar engagerar sig i sina barns kost- och motionsvanor. Tillsammans med Västerås stad och EFG vill vi bidra till en

20250414144123

mer jämlik hälsa på Bäckby. I två skolor i stadsdelen Bäckby får elever i åk 2 möjlighet att delta i En frisk generation. En Frisk Generation arbetar utifrån fyra teman: mat, motion, idrott och äventyr. Under året har 38 familjer, varav 97 barn och 59 vuxna, deltagit vid 68 tillfällen. Det har serverats 581 måltider.

"Kan inte En Frisk Generation finnas hela livet?"

Citat från ett barn som deltar i En Frisk Generation.

Stiftelsen Läxhjälpen

Mimer samarbetar med Stiftelsen Läxhjälpen som ger 15 elever på Pettersbergsskolan regelbunden läxhjälp och därmed bättre chanser att höja sina betyg och komma vidare till gymnasiet. Skolan har lägst andel elever som klarar gymnasiebehörighet i hela Västerås och har stort behov av detta stöd. Resultatet för läsåret 23 – 24 visar att bland de som deltar i Läxhjälpens program är det fler som får gymnasiebehörighet än elever som inte deltar.

Daglig verksamhet – "Miljögruppen"

Tillsammans med Västerås stad arbetar Mimer med Daglig verksamhet för psykiskt funktionshindrade. Vi arbetar med två grupper om sex deltagare. Den dagliga verksamheten i vår regi har två syften; att erbjuda meningsfulla uppgifter till de som annars kanske har svårt att finna en lämplig sysselsättning och som en extra service till hyresgästerna. Den övergripande filosofin är att vi må alla vara olika som människor, men vi behövs allihop och är lika viktiga. Deltagarna kallar sig själva för Miljögruppen.

HÅLLBART ARBETSLIV

Mimer är arbetsgivare för 191 medarbetare och i vår verksamhet beställer vi dessutom utförande av arbeten av många företag. Arbetsmiljö, jämlikhet och mångfald, hos oss och hos våra leverantörer, är väsentligt för oss. För att åstadkomma resultat jobbar vi efter en strategi som bildar en formel:

Hälsokompetens x Kunskapskompetens x Motivationskompetens = Resultat.

Var sker påverkan?

Påverkan sker genom den lagstiftning som finns inom arbetsmiljöområdet och i avtal, både centrala hos arbetsgivarorganisationen Fastigo och egna lokala. Påverkan sker också genom beslut som fattas i vardagen, med stöd i vår värdegrund och i villkor ställda i avtal med våra leverantörer. Vi är också väl medvetna om att det dagliga nära ledarskapet påverkar mycket och även medarbetarskapet och att vi tillsammans är varandras arbetsmiljö.

Aktiviteter

Mimer arbetar med aktiviteter utifrån ovan nämnda strategi inom hälsa, kompetens, motivation och våra värderingar; Omtanke, Nytänkande och Engagemang. Nedan beskrivs aktiviteter och resultat. Som grund har vi vår arbetsmiljöpolicy.

Hälsa

Arbetsmiljöarbetet bedrivs systematiskt och är väl känt i hela organisationen. En god arbetsmiljö är en grund för god hälsa.

Vårt mål gällande vårt hälsofrämjande arbete är att alla kostnader inom friskvård ska fördelas 80 % främjande/förebyggande och 20 % rehabiliterande, något vi uppfyllde under 2024.

Ett exempel på aktiviteter vi gör för att främja hälsa och förebygga ohälsa är att erbjuda alla medarbetare friskvårdssatsningen "träna och få extra semester". Det innebär att medarbetaren får tillbaka 20 % av den tid man tränat pulshöjande upp till max tre timmar i veckan. Detta gör att medarbetaren maximalt kan tjäna ihop cirka 32 extra timmar ledighet per år.

Under 2024 har vi även fortsatt med vår egen företagshälsovård, Friskt Mimer, där vi avtalat olika aktörer inom hälsa och sjukvård för att med samlade krafter arbeta för medarbetarens hälsa.

Målet är att sjukfrånvaron ska ligga under 3,5 %. Resultatet för total sjukfrånvaro för 2024 4,56 %.

Kompetens

Vi har en framtagen kompetensprocess för att säkerställa att vi utvecklar oss i linje med de behov som finns och vad som krävs för att nå våra mål för verksamheten. Vi använder oss löpande av Nano-utbildningar, korta digitala utbildningar för att säkerställa att alla bland annat har rätt information om arbetsmiljö.

För oss är det viktigt att våra medarbetare har grundläggande kunskaper om hela Mimer och vi är övertygade om att medarbetarna gör ett bättre jobb, känner ett större engagemang och bygger en stark företagskultur om man har en helhetsbild. Därför lägger vi mycket tid på vår introduktion av nya medarbetare. En utbildning som påbörjas redan innan anställningen startar och sträcker sig under de första nio månaderna. Innehållet består av olika block om verksamheten.

Motivation

Bästa förutsättningarna för motivation och engagemang är att bli involverad. Ett viktigt arbetssätt för oss är att involvera medarbetarna i många frågor. Vi jobbar efter processen "verksamhetens planering" för att bli tydligare med företagets mål från övergripande nivå till respektive medarbetare och involvera alla som arbetar på Mimer i hur:et.

Grundläggande för motivation är att ha en rättvis lön. Tydlig statistik och lönepolitik de senaste åren har gett goda resultat och enligt lönekartläggningen 2024 så har vi noll procent löneskillnad mellan män och kvinnor.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

På Mimer arbetar vi för att alla ska ha möjlighet till ett tryggt boende, oavsett livssituation. Att vår rekryteringsprocess efterföljs och att intressenter får vara delaktiga i företagets arbete.

Var sker påverkan?

Påverkan sker vid rekryteringar, situationer i arbetslivet, kontraktsskrivningar, kontroller av uthyrningssystemet, kravställan mot leverantörer samt i samverkan med intressenter.

Aktiviteter

Låga trösklar till bostadsmarknaden

Hos Mimer arbetar vi för att skapa en inkluderande bostadsmarknad med låga trösklar. Vi tillämpar inga inkomstkrav för att hyra våra bostäder, vilket öppnar dörren för fler att kunna hitta ett tryggt hem. Dessutom erbjuder vi ett poängfritt system, där det är möjligt att få en bostad även med kort eller ingen kötid alls. För att stärka vårt sociala ansvar har vi också ett samverkansavtal med Västerås stad, där vi tillsammans arbetar för att hjälpa de individer som står utanför den ordinarie

20250414141124

bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi aktivt till ett mer hållbart och inkluderande samhälle i Västerås.

SAMMANFATTNING SOCIAL HÅLLBARHET

Väsentlighetsområden	Mål 2024	Aktivitet	2024	2023	2022
Hållbara stadsdelar (%)	78	Trygghet i våra områden (trygghetsindex)	78,6	77,5	76,4
Hållbart arbetsliv	Kränkande särbehandling Nolltolerans 100 %	Handlingsplaner	98,7	97,3	97,3
	Sjukfrånvaro max 3,5 % på lång sikt	Träna på fritid få semester, tätt samarbete med företagshälsovård, 80 % främjande aktiviteter 20 rehabiliterande	4,56	5,02	3,72
	Inga arbetsskador som medför sjukfrånvaro. Mål 0.	Riskbedömningar och handlingsplaner enligt alla AFS:ar	2	1	1

20250414141125

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Ekologisk hållbarhet handlar om att hålla sig inom planetens gränser och samtidigt möjliggöra ett gott liv för alla människor. Vårt ekologiska hållbarhetsarbete grundar sig i hållbarhetspolicyn samt i energi- och miljöledningssystemet och syftar till att minska vår klimatpåverkan.

Vårt arbete fokuserar på de områden där vi har störst påverkan; energianvändning, resursanvändning och avfall. Vi har utifrån dessa områden formulerat väsentlighetsområden, målsättningar och handlingsplaner som följs upp kontinuerligt. Arbetet utgår från den hållbarhetspolicy som Mimers styrelse fattat beslut om.

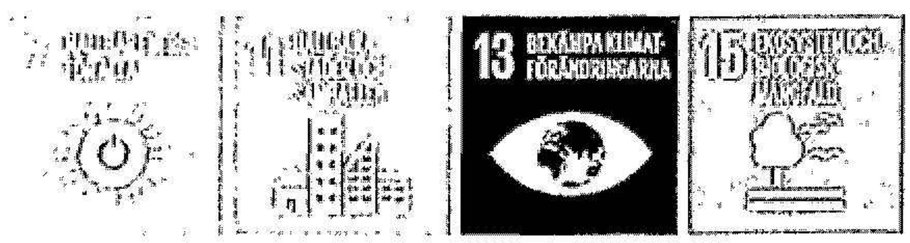
Vi jobbar för att göra det lätt för våra hyresgäster att leva och verka miljömedvetet, hälsosamt och klimatsmart. Mimer arbetar också för att minska miljöpåverkan under våra byggnaders hela livscykel. För att uppnå detta arbetar vi med kravställning mot leverantörer, miljöstyrning av våra byggnadsprojekt, hållbar förvaltning och kontinuerlig information till våra hyresgäster.

Under 2024 antog kommunfullmäktige ett nytt övergripande mål för stadens klimatarbete. Målet är att Västerås som geografiskt område ska uppnå nettonoll utsläpp av växthusgaser senast år 2040. Utsläppen ska minska med 10 % per år för att ligga i linje med Parisavtalets åtagande att nå målet om högst 1,5 graders uppvärmning. 10 % av utsläppen får kompenseras. Detta är ett mål som vi som bolag anpassar våra mål framåt utifrån.

Väsentliga områden inom ekologisk hållbarhet

- Energianvändning
- Avfallshantering
- Hållbart byggande
- Transporter

Arbetet med dessa fyra områden styr mot FN:s globala mål:



ENERGIANVÄNDNING

Arbetet med energieffektivisering är något som ständigt pågår och är nödvändigt då fastighetssektorn står för cirka 40 % av energianvändningen i Sverige. Större delen av Mimers energianvändning kommer från den fjärrvärme som köps in för att värma våra bostäder. Energianvändningen är till största delen fossilfri men den har fortfarande stor klimatpåverkan. Energieffektivisering är därför en viktig del för att skapa klimatnytta.

Var sker påverkan?

Mimer kan påverka energianvändningen genom styrning av byggnadernas system för uppvärmning, ventilation och fastighetsel. Hyresgästen har påverkan på energianvändningen genom sitt beteende. Mimer har liten möjlighet att påverka produktionsmixen av

förnyelsebara/fossila bränslen hos fjärrvärmeleverantören. Däremot kan vi påverka att användning av energi görs effektivare och minskas för att bidra till minskade klimatutsläpp.

Aktiviteter

Åtgärder inom värme, el och ventilation är centrala för att minska och effektivisera vår energianvändning. Ny teknik, som ger både lägre energianvändning och bättre komfort för våra hyresgäster, är en central del av arbetet.

Allmännyttans klimatinitiativ

Vi har under många år arbetat för att minska energianvändningen. Inom ramen för Allmännyttans klimatinitiativ styr vi mot målet 30 % lägre energianvändning till 2030, räknat från 2011. Det innebar att 2024 års mål sattes till en minskning med 4 % lägre specifik energianvändning (klimatkorrigerad) för den totala användningen.

Energisamordning och driftavdelning

Vi arbetar kontinuerligt för att minska energianvändningen i hela vårt bestånd. Genom ett framgångsrikt samarbete mellan energisamordning och driftavdelning har vi satt fokus på frågan och har hittat många energieffektiviseringsåtgärder som tillsammans gett resultat. Fokus för aktiviteterna har främst legat på driftoptimering och energieffektivisering inom underhållsarbeten.

Smart styrning med AI

För fortsatt utveckling av smartare och effektivare energianvändning har vi, tillsammans med Mälardalens Universitet, utvecklat en modell för smart syrning av våra värmesystem. Tester och utvärdering pågår med preliminärt goda resultat. Under 2024 har installationen av temperaturgivare i samtliga lägenheter slutförts och Mimers nya styrsystem har lanserats.

Solcellssatsning

Under året har vi färdigställt solcellsinstallationer på flera fastigheter. I det befintliga beståndet har vi installerat en anläggning och två i nyproduktion. Under 2024 satte vi målet om att installera minst 400 kW och under året installerades drygt 200 kW. Att målet inte uppnåddes beror främst på ekonomiska begränsningar.

Individuell mätning och debitering av varmvatten - IMD

Gällande varmvattenanvändningen har Mimer fortsatt sitt fokus på individuell vattenmätning hos hyresgästerna, IMD. Totalt är drygt 5 000 lägenheter anslutna. Våra mätningar visar att användningen av varmvatten, och därmed energianvändningen, har minskat. Under 2024 startade debitering av varmvattnet främst på ombyggnadsprojekt samt de nyproduktioner som tagits i bruk under året. Beroende på typ av boende minskar vattenanvändningen med 12–20 %.

Mål och resultat för 2024

Målet för 2024 var att minska den specifika energianvändningen med 4 %. Summerar vi ovan nämnda åtgärder är resultatet lägre än målet och resultatet för året landar på 0,6 % minskning.

AVFALLSHANTERING

Med drygt 12 000 bostäder har vi stor påverkan genom den mängd avfall som uppkommer hos våra hyresgäster.

20250414141126

Var sker påverkan?

Gällande våra hyresgästers avfall sker påverkan både i hemmet där avfallet uppkommer och en första sorteringen sker, men också i våra miljöbodar där vi erbjuder möjlighet till källsortering i elva fraktioner. I hemmen beror det på hur förutsättningarna för källsortering ser ut men också på information och kunskap om hur man ska sortera. I miljöboden beror det på hur miljöboden sköts och hur informationen ser ut i boden. Detta är förutsättningar som gör det enklare att sortera rätt.

Aktiviteter

En viktig del i en ansvarsfull resursanvändning är att så långt som möjligt se till att det avfall som uppkommer återbrukas eller återvinns. En stor mängd avfall genereras av våra hyresgäster.

Avfallet från våra hyresgäster samlas in i våra 260 miljöbodar. Detta gör att så gott som alla hyresgäster har fullständig källsortering nära bostaden. För att uppnå målen om en ansvarsfull resurshantering måste vi som verksamhet skapa bra förutsättningar för hyresgästerna, men vi måste också ge våra hyresgäster inspiration och kunskap så att de vill och kan sortera rätt.

Sortering

Vi vet att det fortfarande är mycket förpackningar i restavfallet. Däremot ser vi en ganska hög andel matavfall som sorteras ut. Fokus framåt blir därför att kommunicera mer kring förpackningar för att nå de nationella målen kring utsortering av just förpackningar.

Under 2023 gjorde vi två test med det Mobila Återbruket under vilka hyresgästerna i det aktuella området hade möjlighet att komma och sortera sitt grovavfall. Under 2024 har testet utvärderats och konceptet utvecklats för att förhoppningsvis kunna erbjudas våra hyresgäster under 2025.

Ordning i miljöboden

Viljan att sortera och hålla ordning i miljöboden ökar när städningen fungerar. Tidigare års aktiviteter har gett goda resultat i våra kundnöjdhetsmätningar. Vi har därför fortsatt med våra lyckade aktiviteter: kvalitetskontroller med städentreprenören, synliggörande av städningen för hyresgästerna genom städlistor i miljöbodarna som fylls i av entreprenören efter utförd städning, kvartersvärdarnas ronderingar i miljöbodarna två dagar/vecka samt hjälp av våra två grupper från Daglig verksamhet.

Färgkodade, renoverade miljöbodar med mer information

Sedan 2019 arbetar vi systematiskt med renovering av våra miljöbodar. Miljöboden är en plats som hyresgästerna besöker flera gånger i veckan och som påverkar helhetsbilden av boendet. Det är viktigt att miljöboden upplevs som en trygg och trevlig plats för alla. Vid renoveringen målar vi om, ändrar dimensionering och möblering vid behov, byter ut till LED-belysning, sätter upp mer och tydligare kommunikation som gör det enklare för fler att göra rätt. Vi samarbetar med avfalls- och återvinningsbolaget VafabMiljö för att göra de förbättringar som krävs även från deras sida. Vi mäter och följer upp kundens upplevelse och resultaten av avfallet månadsvis. Totalt har vi sedan 2019 renoverat 106 av 258 bodar.

I samband med renovering passar vi även på att uppdatera hyresgästerna om varför och hur sorteringen ska göras. Vi gör det i flera olika kanaler men en viktig del är att vi bjuder in till ett obligatoriskt informationsmöte för att informera om och svara på frågor om sortering. I flera områden har vi också bjudit in till miljöbodsfika där vi bjöd hyresgästerna på kaffe utanför boden och samtidigt kunde samtala om sortering.

Nedskräpning

Vi vill minska nedskräpningen på våra gårdar och i våra bostadsområden. För att lyckas med detta gör vi ronderingar på gårdarna och arbetar aktivt tillsammans med våra upphandlade entreprenörer såväl som med två grupper från Daglig Verksamhet, (Västerås stad). För att uppmärksamma skräpet och samtidigt handgripligen plocka upp skräp, genomförde vi för fjärde året i rad Skräpplockardagen, i år i september. Alla medarbetare på Mimer var ute i våra områden och plockade skräp en timme var. Hyresgästerna uppmanades genom marknadsföring av dagen att engagera sig genom att själva gå ut och plocka skräp.

Nya förbättrade regler om förpackningsinsamling

Den 1 januari 2024 trädde nya förordningen om producentansvar för förpackningar i kraft. Kommunen har i och med det tagit över insamlingsansvaret och kravet om fastighetsnära insamling av förpackningar har vunnit laga kraft. Under året som har gått har vi börjat inventera förutsättningarna för de få hämtställen där vi behöver göra förändringar för att vi ska uppfylla kraven i förordningen, dessa ska vara slutförda senast 2027.

Resultat 2023

För att mäta kundernas nöjdhet med sophantering, sortering och ordning i miljöbodarna följer vi vår kundenkät varje månad. Resultat utgörs av ett index där hyresgästerna bedömer möjligheten till källsortering, sophantering och städning av miljöboden.

Målet för 2024 var att öka resultatet från året innan på 82,4 % nöjda och mycket nöjda hyresgäster. Resultatet är högt men inte helt i mål; 81,3 %. Detta mätetal påverkas av åsikterna gällande miljöbod och sortering. 91,7 % av hyresgästerna tycker att möjligheten till källsortering är bra eller mycket bra. 74,9 % anger att städningen av miljöboden sköts bra eller mycket bra. Man anger också att det inte är Mimers ansträngningar som felar utan grannens brist i att sortera och skräpa ner som drar ner betyget.

För att följa utvecklingen gällande nedskräpning på våra gårdar ber vi hyresgästerna bedöma städning av gård och närmiljö. Tyvärr har vi backat lite under året, 0,8 procentenheter men landade på 82,6 %. Nivån ligger över målet för alla frågor gällande rent och snyggt som är 79 %.

20250414144127

HÅLLBART BYGGANDE

Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av klimat- och miljöpåverkan i Sverige och våra aktiviteter bidrar även till påverkan i andra länder. Enligt Boverket står sektorn för cirka 20 % av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige. De stora mängder byggavfall som uppkommer inom bygg- och fastighetssektorn utgör cirka 40 % av allt genererat avfall i Sverige. 19 % utgör det farliga avfallet och det fortsätter att öka. Flera studier visar att byggprocessen står för en stor klimatpåverkan kopplat till produktionen av material som används. Ny- och ombyggnation av bostäder är alltså ett område med stort klimatavtryck, både i produktionsskedet och under byggnadens hela livslängd. Det gäller såväl material, energi, byggteknik, placering, transporter som avfall.

Var sker påverkan?

Påverkan sker i alla beslut vi fattar i hela processen gällande nyproduktion och ombyggnation av bostäder. Det sker i beslut från ägare och styrelse om antalet ny- och ombyggnadsprojekt samt våra strategiska inriktningar för våra projekt och i vilka krav vi ställer på leverantörer, material, utformning, återbruk, avfall, transporter med mera.

Aktiviteter

Mimers produktion av nya bostäder så väl som renovering av befintligt bestånd, har som grund att skapa social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet i alla projekt. De tre delarna bidrar på olika sätt. För att tillföra social hållbarhet sker ett medvetet ställningstagande till husens utformning, gestaltning och den yttre miljön. Det ska skapa en trygg och säker utemiljö, möjligheter till aktivitet samt naturliga mötesplatser.

Den ekonomiska hållbarheten innebär kostnadseffektiva bostäder genom bland annat modultänkande i olika former, effektiva lägenhetsstorlekar samt att låga underhållskostnader skapas för Mimers förvaltning. Med våra hus och våra utemiljöer vill vi skapa förutsättningar för våra hyresgäster att bidra till hållbar utveckling.

Nyproduktion
Vår strategi för nyproduktion av bostäder anger:

"De bostäder som byggs skall hålla över tiden både beträffande utformning och arkitektoniska kvalitéer. Detta måste balanseras mot produktionskostnad och teknisk kvalitet. Vi skall äga och förvalta fastigheterna under lång tid och hållbarhet över tid kommer att vara en ledstjärna vid alla valsituationer. Vi skall sträva efter att bygga bostäder med en bra balans mellan social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Att hela tiden vara vakna och nyfikna på hur vi kan hitta denna balans genom att utveckla och testa nya material och tekniker."

Det innebär praktiskt att användningen av hållbara byggmaterial alltid ska utvärderas inför projekten. Det är dock en lång process från planering till produktion vilket gör att effekten av detta syns först om ett par år. Dock arbetar vi redan idag med att använda byggnadsmaterial med låg miljöpåverkan så långt det är möjligt. Under året beslutades en strategi gällande hållbart byggande innehållande taknivåer för klimatpåverkan från vår byggverksamhet när det gäller nyproduktion och ombyggnationer.

Hållbarhetsscanningar

Från 2020 har vi genomfört hållbarhetsscanningar i flera av våra nyproduktionsprojekt. Det innebär att vi analyserar byggprojektets olika delar utifrån FN:s globala mål. De delar som är relevanta och väsentliga används för att förbättra projektet utifrån de globala målen. Efter att byggnationen är klar utvärderas aktiviteterna. Slutrapport med utvärdering görs när projektet är klart. De första projekten där hållbarhetsscanning nyttjats som verktyg var Bäckby C och Högne som nu båda står klara.

Miljöbyggnad nivå Silver

All Mimers nyproduktion av bostäder ska certifieras enlig minst Miljöbyggnad nivå Silver. Genom att bygga och certifiera miljömärkta hus bidrar vi till en hållbar bygg- och fastighetssektor där vi hushållar med energi, förbättrar inomhusmiljön och minskar användningen av farliga ämnen. Utöver det ska solcellsanläggningar installeras, ekosystemtjänster integreras och dagvattenhantering ska ske på ett hållbart sätt. Under 2024 har Mimer vi fått preliminär certifiering på fastigheten Förseglet.

Ombyggnation

Mimer ägnar stora resurser åt att underhålla och modernisera bolagets fastigheter. I ombyggnadsprojekten läggs stor vikt vid materialval och lösningar för att uppfylla kraven på minskad energi- och miljöpåverkan med målet att minska energianvändning för fastigheten. Ombyggnationsprojekten ska projekteras för 120 kWh/m^2 som målprestanda och minst 20 % lägre energianvändning jämfört med befintlig energianvändning. Det verifieras med energiberäkningar i projektering och uppmätta värden senast efter två års drift.

Under året har en arbetsgrupp påbörjat ett arbete för att renovera och underhålla våra byggnader på ett mer hållbart sätt. Detta innefattar bland annat att skapa förutsättningar för ökad cirkularitet genom återbruk av material. Arbetet bidrar till att öka kunskap och att våga utmana gamla invanda arbetssätt. I projektgruppen ingår bland andra alla projektledare som arbetar med befintligt bestånd.

Vidare har riktlinjer för hållbart byggande antagits med tillhörande handbok för att stärka det fortsatta arbetet med hållbart byggande.

Nya bostäder i befintligt bestånd

Att utveckla nya bostäder inom befintligt fastighetsbestånd är ofta det mest fördelaktiga utifrån både ekonomiskt och ekologiskt perspektiv, där tidigare lokaler som sagts upp av en verksamhet kunde byggas om till nya bostäder. Detta arbetssätt kommer att fortsätta och vara en viktig del av vårt bidrag till nya bostäder till Västerås.

Återbruk i förvaltnig

I februari 2023 öppnade Mimers återbrukshubbar för internt bruk. Internt material samlades i två återbruksförråd, ett för vitvaror och ett för övrigt material så som innerdörrar, fönsterbrädor, toalettstolar med mera. Med hjälp av ett systemstöd kunde stora delar av organisationen "handla" i en app som visar vad som finns i förråden. Det återbrukade materialet används i den löpande förvaltningen. Organisationen har högt engagemang i frågan både utifrån ett ekonomiskt och ett miljöperspektiv. När vi summerade året 2024 hade vi återbrukat material till ett värde av 1 576

20250414141128

899 kronor och
37 413 kg Co2e.

TRANSPORTER

Transporter har negativ påverkan på miljön genom utsläpp till luften, både från Mimers egen verksamhet och från upphandlade leverantörer och entreprenörer.

Var sker påverkan?

Gällande de egna transporterna sker påverkan genom beslut om transportsätt och fordonsval liksom vilket drivmedel som används, men också genom beteende och planering av arbete hos den som kör. Gällande leverantörerna sker påverkan på deras transporter genom krav i avtal med de upphandlade leverantörerna.

Aktiviteter

Fossilfria transporter

Mimer har länge arbetat för en fossilfri fordonsflotta och har även skapat förutsättningar för medarbetarna att välja olika klimatsmarta färdsätt för sina tjänsteresor. Samtliga egenägda fordon drivs av el eller biogas.

För övriga tjänsteresor har Mimers medarbetare tillgång till en elbils- och elcykelpool. Under 2023 införde vi en bildelningstjänst för egenägda fordon där medarbetarna enkelt bokar mimers egna med hjälp av en app. Denna interna bilpool har fungerat över förväntan och under 2024 har antalet bilar utökats till tio. Med den interna bilpoolen ökar vi nyttjandegraden av våra egna bilar samtidigt som vi minskar både kostnader och användning av andra färdmedel.

Den som vill kan också utnyttja kollektivtrafiken för tjänsteresor och använder då FöretagFlex, det lokala bussbolaget VL:s tjänsteresesystem. Under året har cykelpendling marknadsförts genom bland annat cykelfixardag vid huvudkontoret.

Hyresgästernas mobilitet

Enligt våra klimatberäkningar står hyresgästernas bilåkande för nästan en tredjedel av våra totala utsläpp. Det innebär att vi behöver fortsätta möjliggöra användandet av hållbara mobilitetslösningar. Vi erbjuder elbilspool på Högne i Centrum och på Bäckby. I flera av våra nyproduktioner förenklar vi livet med cykel genom cykelmekarstationer, cykelpumpar och säker cykelförvaring.

Tillsammans med flera andra allmännyttiga bostadsföretag gjordes en gemensam kartläggning och analys av elbilsladdningsmarknaden. Analysen låg till grund för den elbilsladdningsstrategi som vi började implementera i våra bostadsområden under 2023. Under 2024 har utbyggnaden fortsatt med att installera och erbjuda laddningshubbar för hushållsnära laddning för våra hyresgäster. Detta är ett viktigt steg för att möjliggöra till fossilfri omställning för hyresgästerna.

Leverantörers transporter

Gällande krav på leverantörer i upphandlingar ställer vi krav på fordon och drivmedel om transporter är en väsentlig del av den tjänst vi ska handla upp. Det gör vi där det är möjligt och lämpligt. Som exempel gjordes en upphandling gällande yttre skötsel på ett av våra fyra distrikt. Upphandlingen anger att leverantören ska hjälpa oss att nå våra mål om halverade utsläpp till 2030

och fossilfrihet gällande transporter och arbetsmaskiner. Det innebär att vi kommer de kommer att fasa ut fossila fordon och maskiner till exempel inom gräsklippning och snöröjning samt övergå till batteridrivna handredskap. De ska också ha el- eller biogasdrift gällande servicefordon i verksamheten som berör Mimer.

BIOLOGISK MÅNGFALD OCH EKOSYSTEMSTJÄNSTER

Våra utemiljöer ska bidra till trivsel, hälsa, välbefinnande, mötesplatser och tillgänglighet. Vi arbetar med att främja ekosystemtjänster genom att bland annat vårda och värna uppvuxna träd och plantera nya träd för kommande generationer. Vid samtliga exploateringsförslag som vi tittar på av mark så görs en ekosystemtjänstanalys för att se hur en kommande exploatering påverkar och hur värden kan kompenseras.

Genom utformningen av utemiljön, växtval och val av material skapar vi förutsättningar för hållbara utemiljöer men också för mer effektiv skötsel och förvaltning. I utformningen och förvaltningen av våra utemiljöer gör vi också olika insatser för att öka den biologiska mångfalden bland annat genom faunadepåer, högstubbar, bikupor, bibäddar, insektshotell, insektsvänliga växter och anläggning av ängar. I vissa projekt görs även insatser beträffande de reglerande ekosystemtjänsterna när vi tex anlägger sedumtak och regnbäddar för dagvattenhantering. Detta är ett arbete som kommer att utvecklas framåt enligt strategin.

Gröna Mimer är ett annat sätt att möjliggöra för våra hyresgäster att få en trevlig utemiljö samtidigt som det bidrar till biologisk mångfald. Genom Gröna Mimer ges hyresgästerna bland annat möjlighet att odla i krukor, rabatter och pallkragar. Mimer står för frön, blommor, jord och annat som behövs. Hyresgästerna planerar, planterar och sköter om växterna, på egen hand eller tillsammans med grannarna.

KLIMATSÄKRINGSPLAN

Under 2024 har vi fortsatt arbetet med att ta fram en klimatsäkringsplan. Planen kartlägger vilka fastigheter som behöver klimatsäkras i första hans, främst för att skydda mot kraftigare regn och värme. Lösningarna i planen kommer att vara både tekniska och naturbaserade.

20250414141129

SAMMANFATTNING EKOLOGISK HÅLLBARHET

Väsentlighetsområden	Mål 2024	Aktivitet	2024	2023	2022
Energi (%)	Minska energianvändningen med 2 %	Olika energieffektiviseringsprojekt med fokus på drift och underhåll	-0,6	+0,5	-4,6
Hållbart byggande (antal verifierade)	100 % av all nyproduktion ska vara certifierad enligt Miljöbyggnad silver	Verifieringar av tidigare preliminärt certifierade projekt	0	0	3
Avfall (%)	"Städning av miljöboden" i kundenkäten	Renovering av miljöbodar, hyresgästträffar, ronderingar och information till hyresgäster	74,9	77,1	75,3
Transporter (%)	100 % fossilfri fordonsflotta	Val av fossilfritt vid inköp eller leasing.	100	100	100

STATISTIK

	2024	2023	2022
Insamlat avfall			
Restavfall (ton)	3 908	3 922	4 002
Matavfall (ton)	1 496	1 490	1 469
Pappersförpackningar (ton)	-*	-*	-*
Plastförpackningar (ton)	-*	-*	-*
Metallförpackningar (ton)	-*	-*	-*
Glasförpackningar ofärgade (ton)	-*	-*	-*
Glasförpackningar färgade (ton)	-*	-*	-*
Tidningar (ton)	-*	-*	-*
Textilinsamling (ton)	60	49	52
Transporter egenägda fordon			
Körda mil	-**	38 146	34 505
Utsläpp CO2 (ton)	1,49	1,81	1,53
Tjänsteresor bilpool			
Körda mil	0	158	166
Utsläpp CO2 (ton)	0***	0***	0***
Tjänsteresor egen bil			
Körda mil	441	741	1 556
Utsläpp CO2 (ton)	0,83	1,40	2,94
Total energianvändning (kWh)			
Fjärrvärme	115 580 000	120 813 000	116 490 000
Fastighetsel	14 064 209	14 394 599	14 479 632
Fjärrkyla	4 760	3 080	3 770
Solenergi	646 073	536 900	286 644

*Leverantör kan inte ange uppföljningsstatistik för 2024.
**Utbyte av mätutrustning pågår – mätetal inte tillgängligt.
*** Bilpoolen består av 100 % elbilar.

20250414141130

EKONOMISK HÅLLBARHET

Mimer är, som Västerås stads helägda bolag, en angelägenhet för alla västeråsare. I den kommunala sfären har man länge talat om att "förvalta stadens resurser för kommande generationer". Ett något nyare begrepp, som för oss står för samma sak, är ekonomisk hållbarhet.

För att förvalta resurserna på bästa sätt behöver vi dock göra mer än att förvalta fastigheter. Att vi underhåller och ser till att de fastigheter vi äger behåller sitt värde för kommande generationer är givetvis viktigt, men för oss innefattar begreppet ekonomisk hållbarhet mycket mer. Genom att tillhandahålla en diversifierad och nytänkande produktportfölj hjälper vi till att täcka behov som finns inom staden vilket gör Västerås till en attraktiv stad att bo i. Vi skapar mervärde både för våra kunder, för företaget och därmed också för ägarna.

För oss innebär ekonomisk hållbarhet även att utveckla och växa som företag; för stadens, dess invånares och nästa generations bästa. Det betyder att Mimer långsiktigt behöver ha en sund och stark ekonomi, det möjliggör investeringar för framtiden, något som också anges i Mimers hållbarhetspolicy.

Våra väsentlighetsområden

- Hållbar affärsutveckling
- Hållbar fastighetsförvaltning
- Ansvarsfulla inköp och antikorruption
- Kvalitet

Arbetet med dessa fyra områden styr mot FN:s globala mål:

HÅLLBAR AFFÄRSUTVECKLING

Ekonomisk hållbarhet handlar om att skapa ett ekonomiskt hållbart värde över tid. Det innebär även att vi arbetar aktivt med utveckling av våra bostadsområden. Allt för att skapa attraktivitet och en trygg boendemiljö där människor trivs och vill leva och växa upp, idag och imorgon. Vi uppmanas i våra ägardirektiv att verka för en ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Med en expansiv fastighetsmarknad i Västerås och Sverige de senaste åren har det tillskapats nya många lägenheter. Detta gör att vårt fokus på kort varsel har behövt ändrats till att minska våra hyresförluster, ett hitintills lyckat arbete.

Var sker påverkan?

Fastighetsägaren har ett stort ansvar och goda möjligheter att påverka dels den ekonomiska hållbarheten för ett byggprojekt, dels hur en byggnads resursförbrukning kommer att se ut under dess livscykel. Påverkan sker vid val av krav från ägare och styrelse gällande Mimers ägardirektiv, affärsplan och fastighetsportfölj. Vid beslut om i vilken omfattning och i vilken takt som bostäder

ska byggas och byggas om och vid beslut om avkastningskrav. Vår lönsamhet påverkas av hur effektivt vi i den dagliga förvaltningen leder vårt eget arbete och den egna ekonomistyrningen samt utvecklingen av finans- och byggmarknaden.

Aktiviteter

Produktion av nya bostäder

Under året har vi färdigställt totalt 273 nya lägenheter i Västerås. 183 på Östermälarstrand och 90 i centrala Västerås. Efter dessa inflyttningar har vi inga lägenheter i produktion under 2025.
Investeringen 2024 har uppgått till 112,3 mkr i nya fastigheter.

Perioden med extremt låga räntor och som möjliggjorde en hög nyproduktionstakt har vi bakom oss. Framåt ser vi få tecken på att det kan bli möjligt, att i närtid, producera nya bostäder som skapar en rimlig affärsmässig avkastning.

Försäljning av fastigheter

För att långsiktigt stärka Mimers ekonomi samt för att renodla Mimers fastighetsportfölj, till att främst omfatta bostäder, har Mimer under året fortsatt se över och utreda fastighetsinnehavet. Under året så färdigställdes avyttrandet totalt fyra fastigheter.

Fastighetsvärdering

Värdet av Mimers fastighetsportfölj uppgår till totalt 15,7 (14,0) mdr per 2024-12-31.
Fastigheterna är bokförda till 8,5 (8,4) mdr, vilket ger ett övervärde på 7,26 (5,6) mdr.

Årets hyresförhandling

Hyresförhandlingen för 2025 gav 5 % i snitt. Hyresjusteringen började att gälla 1 januari 2025, likt förra året har vi kommit överens om att differentiera hyrorna. I årets förhandling kom vi även överens om hyreshöjningarna för 2026.

HÅLLBAR FASTIGHETSFÖRVALTNING

För att förvaltning av fastigheter ska vara hållbar över tid i alla aspekter krävs klok förvaltning med både fastighet, bostadsområde och människa i centrum. För att kunna göra det och vara hållbara på sikt behöver intäkterna öka minst i förhållande till inflationen och kostnaderna sänkas där det är klokt, möjligt och relevant. Mimer fokuserar på att hitta effektiva processer för att ha en hållbar fastighetsförvaltning, arbeta aktivt för att lyssna på hyresgästerna för att behålla hög nöjdhet och att underhålla, reparera och bygga om på ett klokt sätt för både hyresgäster, miljö och ekonomi.

Var sker påverkan?

Vid beslut från ägare, lagstiftning och i de vardagliga besluten i förvaltningen. I den vardagliga förvaltningen sker påverkan exempelvis i mötet med hyresgästerna, vid hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen, vid beslut om nyproduktionsprojekt som bidrar till att höja resultatet, vid beslut om att ta betalt för våra produkter och tjänster samt vid lagbevakning och anpassning av verksamheten till nya lagar.

Aktiviteter

Kundnöjdhet

Att ha nöjda kunder är den viktigaste parametern på lång sikt. För att nå dit krävs i grunden ett välskött fastighetsbestånd. Detta måste göras i förhållande till andra mål och mätetal, som exempelvis en sund ekonomi. Ett av Mimers långsiktigt övergripande mål är att få det högsta betyget av våra hyresgäster i jämförelse med övriga bostadsföretag i samma storlek i Sverige. Vi

20250414141317

mäter detta löpande under året genom vår kundenkät. Den är ett av våra viktigaste verktyg för att förbättra vår verksamhet.

Det övergripande målet för 2024 var att öka nöjdheten kring frågor gällande "Ta kunden på allvar", "Hjälp när det behövs" samt "Rent och snyggt". Vi kan konstatera att flera av målen har legat relativt stabilt under året, men med en ökning det sista kvartalet.

Gällande "Ta kunden på allvar" har vi gjort flera strukturella förändringar som fallit väl ut. Justerade öppettider på kundcenter samt ny organisation för Kundcenter.

"Hjälp när det behövs" som i stort sett är ett betyg på hur vi hanterar hela felanmälansflödet, har stigit i flera frågeställningar. Här har vi jobbat med AI i flera perspektiv, från chatrobot till system som kan stödja oss i kunddriven utveckling.

"Rent och snyggt" har varit viktig att följa då vi under flera år sett att dessa siffror sjunkit över tid. Här har vi jobbat intensivt med våra entreprenörer samt tagit fram en långsiktig plan för att ta över en hel del av städningen i egen regi. Detta skall ske genom vår satsning på Kvinna Mimer.

Vi har under året genomfört flertalet aktiviteter för att bygga relationer som skapar trygghet på sikt, som trapphusmöten, gårdsträffar och miljöbodsfika.

Underhåll och reparationer

Vi har under flera år följt en långsiktig ombyggnadsplan för att skapa ett hållbart och långsiktigt fastighetsbestånd. Det är en levande plan som sträcker sig över 10 år och som anpassas efter nya förutsättningar. Prioriteringen av åtgärder i planen tar hänsyn till fastigheternas skick och kvalitet, möjliga energibesparingar, kundernas önskemål samt den långsiktiga affärsmässigheten. Planen är att även ta fram ett underlag för att ansvarfullt genomföra övrigt underhåll och reparationer. Med en ny ekonomisk verklighet så har vi varit tvungna att i tid skjuta ett antal planerade ombyggnadsprojekt. Detta kommer på sikt försämra våra möjligheter att klara våra egna uppsatta mål, men även kommande lagstiftningar.

Under året genomfördes vårt underhåll enligt plan. Fokus för underhållsåtgärder har varit minskad och effektivare energianvändning, med väldigt lyckat resultat för 2024. Värt att nämnas är att även underhållsplanen har fått minskad omfattning jämfört mot tidigare år, detta av ekonomiska skäl. Ingen långsiktig hållbar lösning.

Ombyggnation

Under året har ombyggnationen på Kvarteret Bergatrollet färdigställts med 107 lägenheter med mycket stor potential i energibesparing. Projekterad energibesparing är cirka 65 %.

Vårt största ombyggnadsprojekt på Stentorpet, som kommer pågå till slutet av 2025, har under året rullat på i full fart och 132 lägenheter blev inflyttningsklara. Här pekar projektering på en minskad energiförbrukning om cirka 25 %.

I ombyggnadsprojekten läggs stor vikt på minskad energi- och miljöpåverkan, i linje med vårt miljö- och energiledningssystem. Tillsammans med Hyresgästföreningen använder vi oss av en boendedialogmodell för arbetet före, under och efter ombyggnation. Arbetssättet med att involvera hyresgästerna i ett tidigt skede uppskattas av hyresgästerna. Ett stort arbete har legat på att planera för kommande underhållsbehov i tidiga skeden.

ANSVARSFULLA INKÖP

Mimer hanterar stora inköpsvolymer på cirka 1 mdr kronor per år och lyder under Lagen om offentlig upphandling (LOU). Vi har system och policys för att göra arbetet tydligt och transparent gällande Mimers uppförandekod, inköp, mutor och korruption. På Mimer innebär ansvarsfulla inköp att upphandling; sker enligt Lagen om offentlig upphandling (LOU), sker affärsmässigt, bidrar till ekonomisk hushållning och främjar hållbar utveckling.

Var sker påverkan?

Vid varje inköpstillfälle och vid varje kontakt med leverantörer, kunder samt i utbildningen av vår personal och våra leverantörer.

Aktiviteter

Inköpsenheten ska på ett rättssäkert sätt säkerställa att Mimer har affärsmässiga avtal och inköpsförutsättningar som bidrar till att Mimer når de övergripande målen.

Samtliga upphandlingar ska följa vår Inköpspolicy samt våra Riktlinjer för inköp och upphandling. Syftet med riktlinjerna är att säkerställa att inköp utförs affärsmässigt, i enlighet med gällande lagstiftning, samt att de utförs med en för oss god och långsiktigt hållbar totalekonomi. För att minimera fel och säkerställa kvaliteten på upphandlingar inom Mimer arbetar inköpsenheten utifrån en framtagen inköpsprocess som syftar till ett enhetligt arbetssätt och effektivisering av upphandlingsarbetet.

Mimers upphandlingar innehåller alltid hållbarhetskrav som följs upp kontinuerligt under avtalstiden med leverantörer. Detta bibliotek uppdateras och utvecklas i takt med våra ambitioner samt lagkrav. Biblioteket syftar till att bidra till måluppfyllelse till Mimers övergripande mål samt för att säkerställa att Mimers uppförandekod efterföljs. Den innehåller de krav Mimer ställer på leverantörer gällande ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Exempel på krav är arbetsrättsliga villkor, mänskliga rättigheter, energianvändning och fossilfria transporter. Uppföljning sker genom bland annat extern revision inom nyproduktion och ombyggnation av bostäder. Vid avvikelser tas en åtgärdsplan fram som efter åtgärderna följs upp.

Alla upphandlingar har villkorat att leverantören betalar skatter och avgifter till det allmänna och att de har F-skatt. Detta kontrolleras genom kreditupplysning och en kontroll från kronofogdemyndigheten.

I samtliga upphandlingar ska hållbarhetskrav vara en central del av uppföljningen. Under året genomfördes 75 upphandlingar vilka samtliga leverantörer uppfyllde ställda krav i avtalen under året. Vi har också avbrutit 25 upphandlingar. Detta främst på grund av två anledningar; vi har blivit utsatta för strategisk prissättning vilket innebär att vi fått för låga anbudspriser än vad som är skäligt. Det har i andra upphandlingar varit bristande konkurrens vilket innebär att vi fått för få anbud.

Eftersom vi lyder under Lagen om offentlig upphandling är leverantörstrohet viktigt att följa upp. Vi har hög leverantörstrohet och 2024 var resultatet 95 %. Detta innebär att vi följer våra åtaganden. Uppföljningen av detta sker genom uppföljningsverktyg som matchar fakturor mot våra avtal.

Under året har Mimer fortsatt implementera det systematiska arbetssättet för att säkerställa att dataskyddsförordningen (GDPR) följs. Detta genom att teckna personuppgiftsbiträdesavtal vid alla

20250414141132

tecknade avtal som innehåller personuppgifter. Vi följer dataskyddsförordningen för våra egna medarbetare samt övriga intressenter.

Från och med 9 april 2022 finns sanktioner mot ryska företag. Offentliga kontrakt får inte tilldelas ryska företag efter det. Redan ingångna kontrakt med sådana företag får inte fullgöras från och med den 11 oktober 2022. Detta gäller även avrop från ramavtal – men inte ingående av själva ramavtalet. Detta säkerställer vi genom en sanningsförsäkran och via uppföljningsverktyget Inyett.

ANTIKORRUPTION OCH MUTOR

Arbetet med att motverka korruption är viktigt i alla företag men kanske i synnerhet för ett företag som Mimer med stora inköpsvolymer och många beställare inom bolaget. Den höga efterfrågan på bostäder ökar risken att potentiella eller befintliga hyresgäster otillbörligen vill påverka uthyrningsprocessen, för att kunna gå före i kön eller på annat sätt åtnjuta fördelar.

För att motverka detta finns tydliga styrdokument som mutpolicy, inköpspolicy, uthyrningspolicy och ett attestreglemente. Samtliga nyanställda genomgår en utbildning och årliga påminnelser går ut till alla anställda i form av korta digitala utbildningar, så kallade Nano-utbildningar.

Uppföljning och stickprov tas regelbundet enligt en fastställd internkontrollplan som löpande redovisas för företagsledning och årligen för styrelsen. Exempel på stickprov som görs regelbundet är att behörig personal attesterar inköp och fakturor, att ingen beställer från egen firma och att tilldelningsbeslut vid upphandling sker på affärsmässiga grunder.

Utöver det görs kontroller och stickprov månatligen på att den som tilldelas lägenhet har högst köpoäng, att lägenhetsöverlåtelser sker korrekt samt i samtliga fall där uthyrning skett till anställd att denne haft högst köpoäng och att detta har dubbelgranskats före kontrakt.

Mimer har medarbetare, motsvarar en heltidstjänst, som arbetar med att motverka att hyresgäster genomför olovliga andrahandsuthyrningar. Under året har vi "tagit tillbaka" 34 lägenheter där hyresgästen hyrt ut otillåtet och accepterat Mimers uppsägning. Dessa lägenheter har sedan kunnat erbjudas till bostadskön.

Mimers uthyrningspolicy är transparent gentemot västeråsarna och bostadskön. Bostäder förmedlas enligt kötid och hur kötiden räknas är tydligt publicerat i Mimers kanaler. Vi har ett kontrollsystem med attest av flera personer när det gäller uthyrning till medarbetare eller medarbetares familj, som haft högst köpoäng vid intresseanmälan och som tackar ja till ett kontrakt. Varje månad förmedlas i snitt drygt hundra lägenheter ut till vår kö.

Mimer är anknuten till Västerås stads visselblåsarfunktion.

SAMMANFATTNING EKONOMISK HÅLLBARHET

Väsentlighetsområde	Mål 2024	Aktivitet	2024	2023	2022
Soliditet (%)	28,1		27,7	28,6	28,9
Lönsamhet (%)	3,0	Effektivare felanmälan, lönsamhetsprojekt	2,4	2,9	2,5
Hållbar affärs-utveckling (antal)	273	Antal färdigställda nyproducerade lägenheter	273	26	184
Hållbar fastighetsförvaltning (antal)	156	Antal färdigställda ombyggda lägenheter	156	90	97
Hållbara inköp (%)	Leverantörs-trohet 97	Implementering av inköpsstrategi, samt fortsatt förvaltning och utveckling av inköpsprocessen	95	98	97

20250414141133

UNDERSKRIFTER

Styrelsen för Bostads AB Mimer
Västerås den 7 februari 2025

Linn Wegemo, ordförande

Amanda Grönlund, 1:e vice ordförande

Anna Hård af Segerstad, ledamot

Solveig Birgitta Nygren, 2:e vice ordförande

Ulf Höglund, ledamot

Mikael Dimgård, ledamot

Erik Johansson, ledamot

Lena Andersson Holmstedt, ledamot

13/2
Tobias Utterstedt, ledamot

18/2
Per-Inge Ahlbäck, ledamot

Anders Duvkär, ledamot

Dorine Snäckerström, ledamot

David Sundén, ledamot

Mikael Källqvist, verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits den 20 februari 2024
KPMG AB

Cecilia Kvist,
Auktoriserad revisor

OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Det här dokumentet är Bostads AB Mimers hållbarhetsrapport för 2024. Rapporten är den sjunde i ordningen sedan 2017. Dokumentet utgör även vår legala hållbarhetsredovisning och uppfyller kraven i årsredovisningslagen och om hållbarhetsrapportering. Det innebär att den innehåller information om vår affärsmodell, våra mål, policys, risker och resultat kopplat till frågor om miljö, personal, socialt ansvar, mänskliga rättigheter och antikorruption. All verksamhet inom Bostads AB Mimer inkluderas i redovisningen. Från 1 januari 2025 redovisar Bostads AB Mimer enligt CSRD och ESRS aggregerat i Västerås Stadshus AB.

20250414141134

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Bostadsaktiebolaget Mimer org. nr 556019-3384

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Västerås den 20 februari 2025

KPMG AB

Cecilia Kvist

Auktoriserad revisor