Årsredovisning / Hållbarhetsrapport 2022

Aktiebolaget Skövdebostäder

Organisationsnummer 556042-3039
Räkenskapsperiod 1/1 – 31/12 2022

Undertecknad verkställande direktör för Aktiebolaget Skövdebostäder intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie årsstämma den 8 maj 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Skövde den 9 maj 2023

Katarina Prick

SKÖVDEBOSTÄDER



Vi är Skövdebostäder

Skövdebostäder ägs av Skövde Stadshus AB som i sin tur ägs av Skövde kommun. Som stadens största hyresvärd bidrar vi till kommunens budskap om det goda boendet genom våra drygt 5 500 bostäder av alla upptänkliga slag och storlekar. Från centrala smålägenheter i 1800-talshus till ett naturnära boende i radhus.

Vi är medlemmar i Sveriges allmännyttiga bostadsföretag och arbetar aktivt med frågor kring hållbarhet, samt driver utvecklingsprojekt som bidrar till hållbara förorter.

Företaget har drygt 100 anställda och kännetecknas av en organisation uppdelad i tre verksamhetsområden och miljövärdar som är ansvariga för områden.

INLEDNING

3 VD HAR ORDET
4 ÅRET I KORTHET
6 AFFÄRSPLAN 2020–2023

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

SIFFROR

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

2023052204016



BILD: VICTOR HILDING

Krig, klimat och kostnadsökningar

Knappt hade vi hunnit börja ana ljuset i tunneln efter nästan två år av pandemi när en ny omvälvande händelse för världen skedde – kriget i Ukraina. Den förändrade omvärlden har helt klart satt sin prägel på 2022.

2022 ÄR ETT ÅR som formats av stor osäkerhet och oro – både nationellt och internationellt. Hyresgäster har varit oroliga för ökade elpriser och hyror. Organisationen har inventerat skyddsrum och kontinuitetsplanerat samtidigt som vi har förvaltat och utvecklat den dagliga verksamheten och haft rekordmånga byggprojekt i gång samtidigt. Ja det har minst sagt varit nya utmaningar vi ställts inför men vi har lyckats väl med att mobilisera och kraftsamla kring utmaningarna vilket känns bra inför framtiden som med största sannolikhet kommer att fortsätta vara skakig ytterligare ett tag framöver.

Det har väl inte kunnat undgå någon att den oroliga omvärlden har bidragit till stora prisökningar och en inflation som är högre än på många år. Detta påverkar såklart också vår verksamhet även om vi har en god och stabil ekonomisk grund att stå på. Under rådande förutsättningar så har vi nått ett gott ekonomiskt resultat.

UNDER 2022 har vi också haft ett stort fokus på vårt hållbarhetsarbete och hur vi ska utveckla det arbetet vidare. Den nyinrättade avdelningen för hållbarhet och inköp har jobbat med att tydliggöra vårt nuläge för att också se vilka områden som är viktigast att prioritera framåt.

Men allt har inte handlat om krisförberedelser, ekonomiska utmaningar och energibesparingar. Vi har byggt mycket nytt. Vi har färdigställt 68 lägenheter i Trädgårdsstaden och har ytterligare 250 lägenheter i produktion. Det är fantastiskt roligt och dessa projekt löper på väl och har klarat prisökningar och annat på ett bra sätt. Vi har också fått ett spännande samverkansuppdrag med kommunen där vi fått uppdraget att utveckla en hel stadsdel till ett sammanhållet bostads- och idrottsområde.

Förutom nyproduktion har vi också jobbat med flera olika underhållsprojekt, utvärderat vår felhanteringsprocess och arbetat med implementation av värdegrund och ny varumärkesplattform. Värdegrunden är vår bas och kompass i vardagen medan varumärkesplattformen beskriver hur vi ska uppfattas utåt sett. Vårt nya kundlöfte *"Hem för dig. Nu och i framtiden."* känns både kundnära, omtänksamt, ambitiöst och långsiktigt – precis som vår värdegrund.

Som grädde på moset fick vi nu i februari ta emot en Kundkristall för bästa produktindex på en gala på Berns. Det är hyresgästernas betyg under 2022 som ligger till grund för detta pris. Att vi dessutom var nominerade som topp tre i Sverige gällande Serviceindex visar på en fin bredd i vår verksamhet. Trots att jag tror att 2023 kommer innebär fler utmaningar på grund av den föränderliga omvärlden känner jag stor tillförsikt inför vad som komma skall. Den 6 mars 2023 firar Skövdebostäder 80 år i allmännyttans tjänst – och det finns goda förutsättningar för att vi ska kunna fortsätta göra det i minst 80 år till.

Katarina Prick

KATARINA PRICK, VD

Prioriterade aktiviteter 2022

- Utveckla det goda och tillitsfulla ledarskapet och medarbetarskapet enligt värdegrunden
- Genomföra en system- och kompetenskartläggning inom IT- och digitalisering
- Utveckla och implementera underhållsstrategin
- Ta fram en långsiktig plan för nybyggnation och ombyggnation
- Definiera och beskriva gemensam ärendehantering
- Analysera kundens förväntningar på produkt och erbjudande
- Genomföra nulägesanalys av hyresnivåer
- Ta fram en handlingsplan för alla tre hållbarhetsperspektiven
- Implementera inköpsprocessen

Prioriterade aktiviteter 2023

- Ta fram en ny affärsplan
- Ta fram en strukturerad arbetsform för omvärldsbevakning
- Bestämma och beskriva vilka processer bolaget behöver och hur de tillämpas
- Identifiera den långsiktigt ekonomiska hållbarheten för bolaget
- Ta fram vårt EVP, värdet vi skapar för våra medarbetare
- Utveckla boinflytandet
- Implementera felhanteringsprocessen inklusive central felanmälan
- Ta fram en bolagsövergripande risk- och sårbarhetsanalys
- Identifiera och utveckla nyckelrelationer

Sammanfattning och nyckeltal

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (kkr)	438 580	423 482	413 199	385 249	368 591
Resultat efter finansiella poster (kkr)	117 466	121 316	128 312	87 775	116 070
Balansomslutning (kkr)	3 124 918	2 860 051	2 778 430	2 741 823	2 499 030
Soliditet (%)	48,4	50,2	48,0	46,3	48,6
Hyresbortfall outhyrda objekt (kkr)	1 038	890	585	426	526
Hyresförluster obetalda hyror (kkr)	183	221	84	161	124
Direktavkastning på totalt kapital (%)	7,3	8,1	8,2	7,8	8,4
Direktavkastning på genomsnittligt marknadsvärde fastigheter (%)	3,2	3,4	3,6	3,6	3,9
Totalavkastning på genomsnittligt marknadsvärde fastigheter (%)	1,1	10,4	8,1	7,6	11,4
Antal nyproducerade lägenheter	68	182	76	170	150
Antal stamrenoverade lägenheter	-	-	-	-	14
Nettoinvesteringar i fastigheter (kkr)	278 300	222 350	214 396	279 967	273 702
Marknadsvärde fastigheter (kkr)	6 885 979	7 041 100	6 472 097	5 864 699	5 414 265
Substansvärde (kkr)	4 852 781	4 781 792	4 424 325	4 092 361	3 775 575

Skövdebostäders viktigaste strategiska utmaningar under 2022 var att:

- Utveckla det goda och tillitsfulla ledarskapet och medarbetarskapet
- Utveckla det långsiktigt konkurrenskraftiga erbjudandet
- Utveckla hållbarheten i våra processer, produkter och erbjudanden
- Hitta balansen för den digitala utvecklingen och IT-användningen

Jordfräsen.

Affärsplan 2020–2023:

Målsättningar

2022 är tredje året i den affärsplaneperiod som pågår till och med 2023. Det är ett år då mycket hänt och Skövdebostäder har reviderat några målsättningar och definierat andra år för år, vilket redovisas i tabellerna.

Organisation och varumärke	2020	2021	2022	Mål 2023
eNPS	58	55	44	59
Frisknärvaro	56%	61%	47%	75%
Sjukfrånvaro	6%	5%	7%	4%
Andel Skövdebor som anser att vi bidrar till en positiv utveckling för kommunen	n/a	77%	77%	75%
Andel Skövdebor som anser att vi bidrar till ett hållbart samhälle	n/a	85%	85%	75%

Hållbarhet	2020	2021	2022	Mål 2023
Minskad energiförbrukning jämfört 2018	2,50%	3,20%	5,77%	10,40%
Antal fordon med fossila bränslen	19	2	2	0

Byggnation och fastighetsutveckling	2020	2021	2022	Mål 2023
Antal inflyttningsklara lägenheter	120	132	68	185
Antal planerade lägenheter 2021–2023	122	570	175	600

PROJEKTMÖJLIGHETER VARIERAT Å ÅREN.

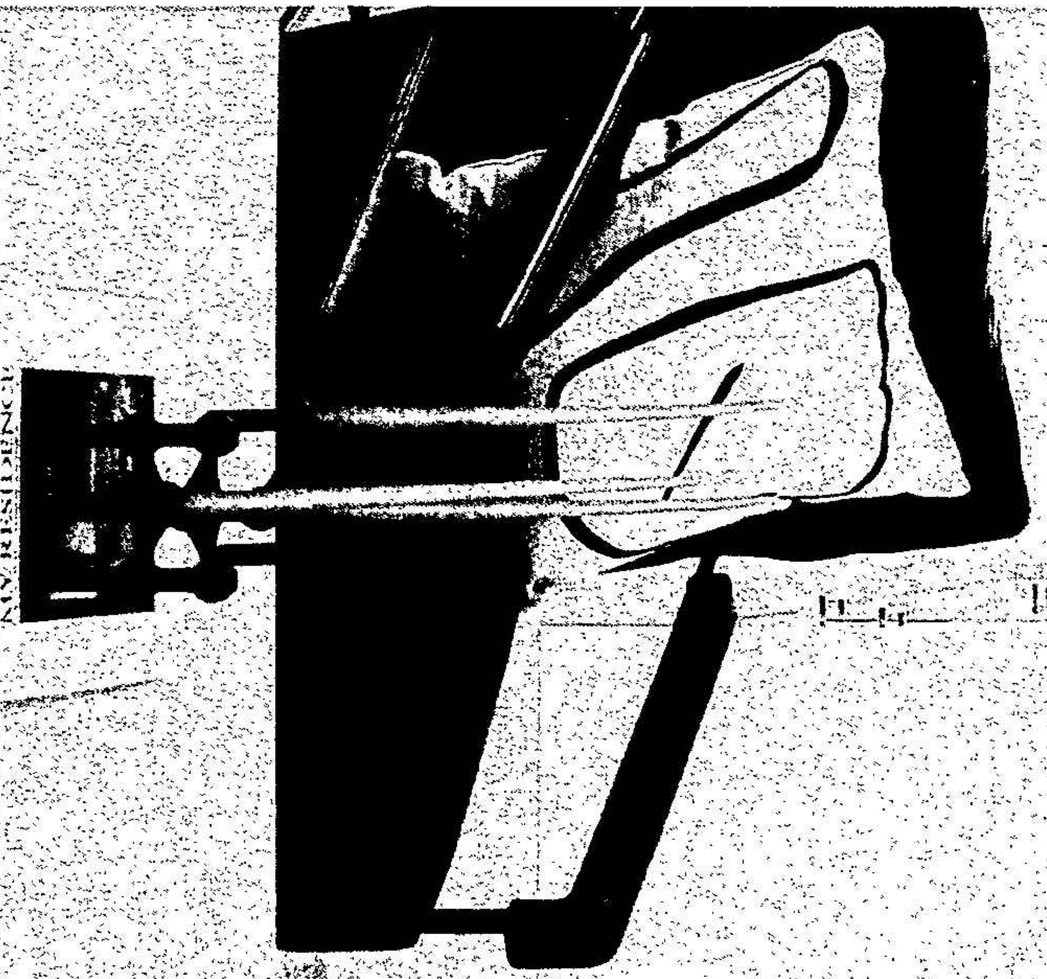
Nöjd kund	2020	2021	2022	Mål 2023
Student: NPS	66	65	54	65
Student: Nöjd kund	80	80	77	80
Serviceindex	88,3%	Ingen ny mätning	87,5%	90%
Produktindex	88,6%	Ingen ny mätning	88,1%	89%
Profilindex	89,6%	Ingen ny mätning	88%	93%
Hyresgästindex	87,2%	Ingen ny mätning	86,1%	87%

Ekonomi	2020	2021	2022	Mål 2023
Driftnetto som andel av omsättningen	56%	55%	55%	55%
Soliditet exklusive pensionsskuld	38%	39%	39%	40%

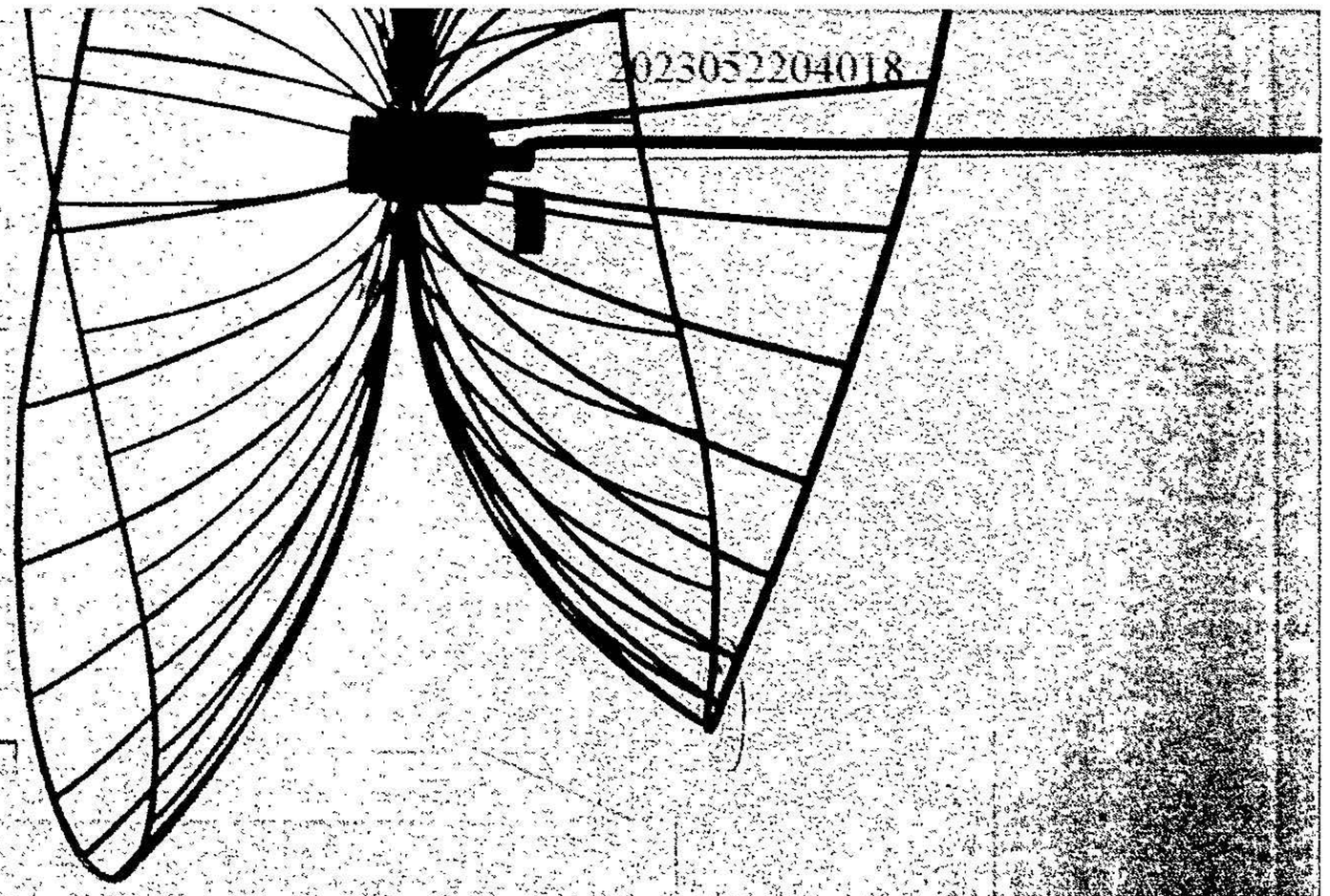
20230522040018

56 DAYS IN ARLES

ÅRSREDOVISNING/HÅLLBARHETSRAPPORT







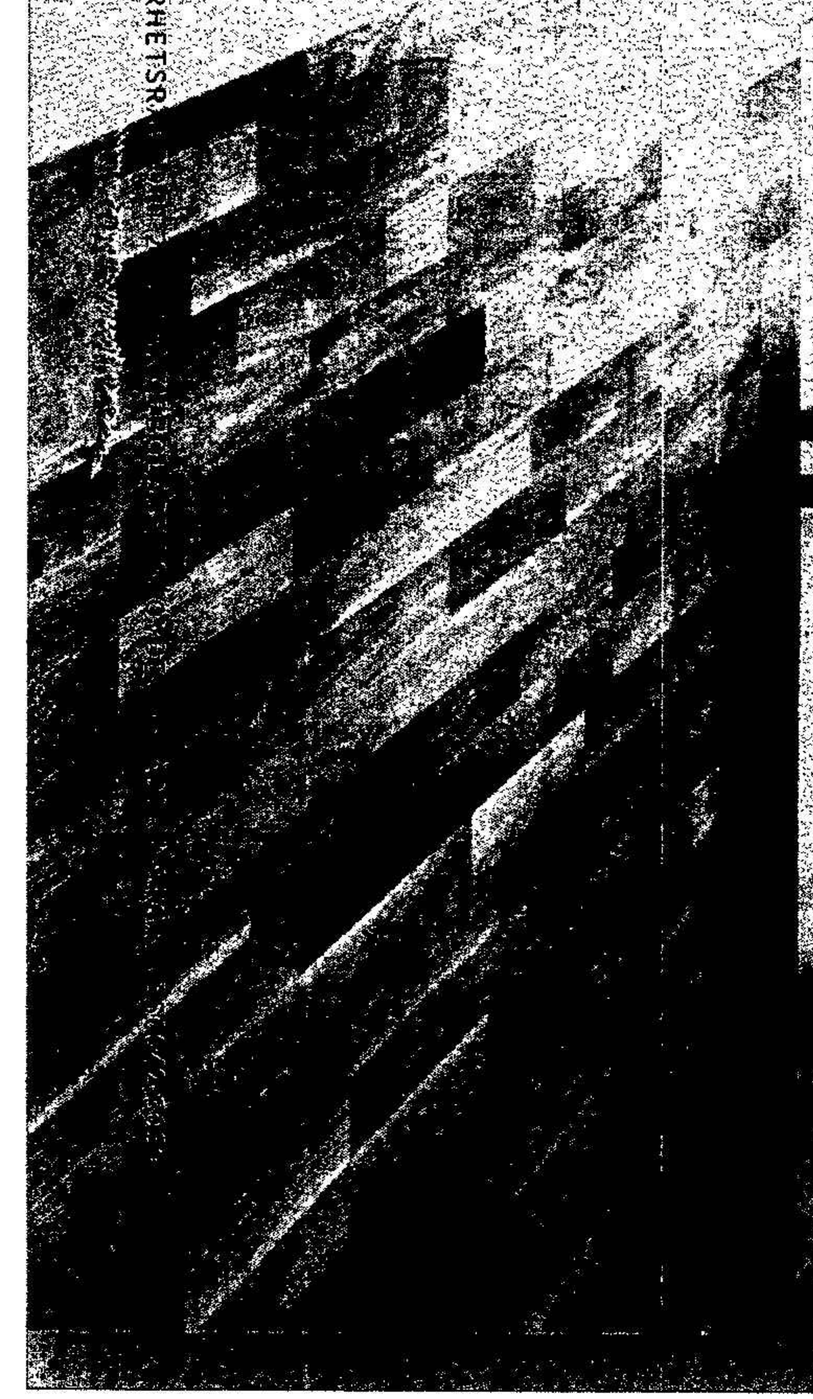




BILD: VICTOR NILSSON

Hållbarhet för Skövdebostäder

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

BOLAGET TAR I SIN AFFÄRSPLAN avstamp i FN:s globala mål för hållbarhet där den tydligaste kopplingen finns i mål nummer 11: *Hållbara städer och samhällen.* Skövdebostäder påverkar dock på flera plan och tio av de globala målen finns med som utgångspunkt i Skövdebostäders affärsplan.

Så påverkar Skövdebostäder sin omvärld

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

Nulägesanalys

Under 2022 har Skövdebostäder genomfört en nulägesanalys av sitt hållbarhetsarbete. Med hjälp av nulägesanalysen har bolaget hittat strategiskt viktiga utvecklingsområden inom hållbarhet som till exempel inom inköp och hållbara leverantörssamarbeten samt utifrån livscykelperspektiven men också riskanalyser.



"Nulägesanalysen av vårt hållbarhetsarbete blir en viktig input för vår fortsatta planering kring dessa frågor och en grund för den kommande affärsplanen"

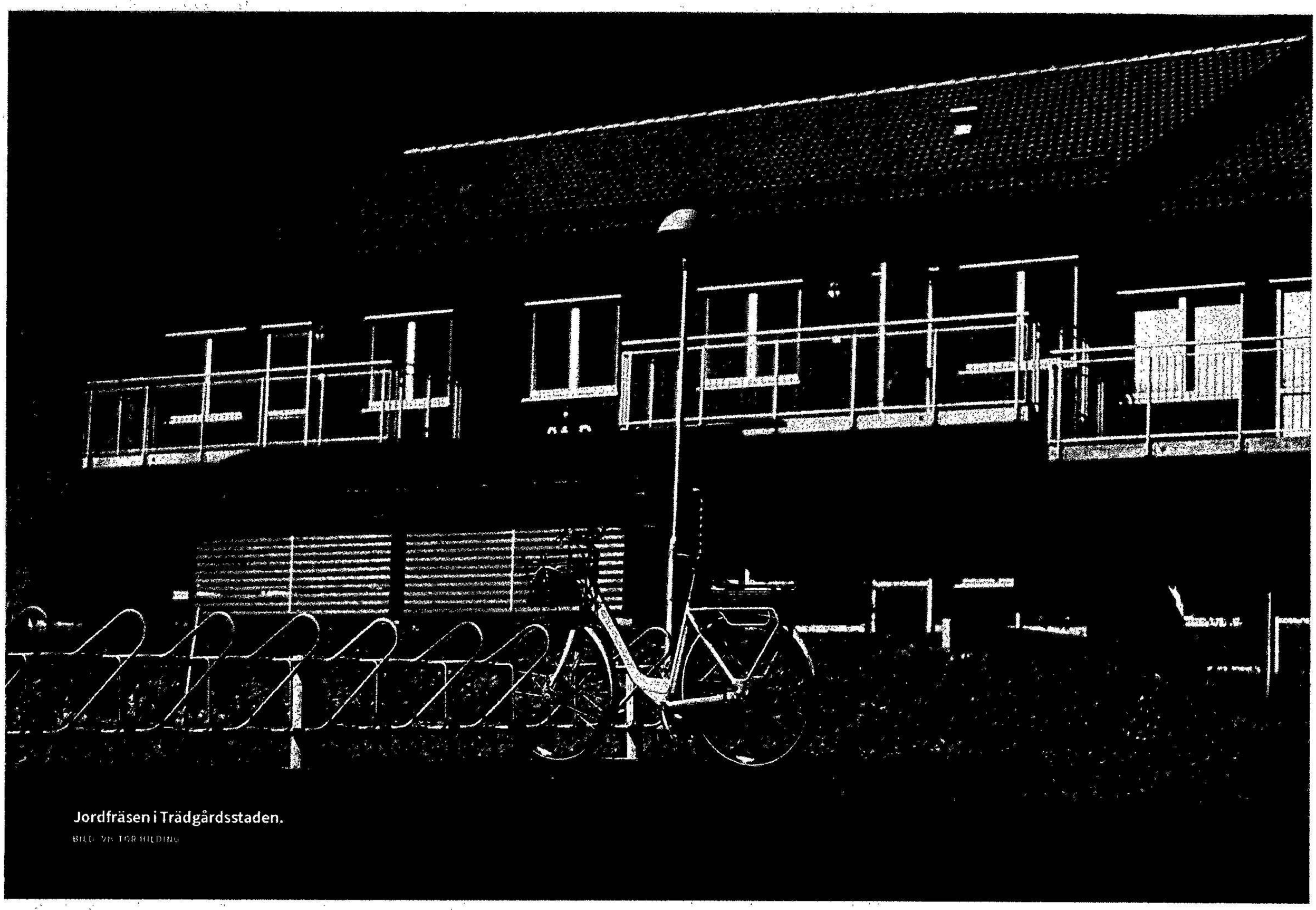
THOMAS OLSSON
CHEF FÖR INKÖP OCH HÅLLBARHET





Miljövärd Sören Larsson.

BILD: VICTOR HILDING



Jordfräsen i Trädgårdsstaden.

BILD: VK FÖRHILDING

Kvalitet och certifieringar

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

Under 2022 har bolaget utvecklat sitt ledningssystem och implementerat nya verktyg för lagefterlevnad, kemikaliekontroll och avvikelserapportering. Det nya arbetssättet och systemen ger en ökad kvalitetssäkring av verksamheten. Det har också tagits fram en ny plan för internrevisionerna för att säkerställa att bolaget följer standarderna.

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

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

Verksamhetsplanering

Skövdebostäder arbetar med fyraåriga affärsplaner som följer mandatperioderna. Affärsplanen kompletteras sedan med verksamhetsplaner – dels övergripande för hela bolaget och dels för respektive avdelning. Alla verksamhetsplaner har prioriterade aktiviteter som tillsammans med mätetal ger ett tydligt fokus på affärsplanens övergripande mål. Vid årets slut har tre fjärdedelar av innevarande affärsplan passerat och måluppfyllelsen är god.

20230522204020

Intressent- och väsentlighetsanalys

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

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

BILD: VICTOR HILDING



”Intressenternas väsentligaste frågor kopplat till hållbarhet ska ligga till grund för organisationens verksamhet. Därför sammanställs en intressent- och väsentlighetsanalys”

THOMAS OLSSON
CHEF FÖR INKÖP OCH HÅLLBARHET

Styrelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Skövdebostäder, organisationsnummer 556042-3039, får härmed avge berättelse över verksamheten år 2022, bolagets 80:e verksamhetsår.

Ägarförhållanden

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

Styrelse

LEDAMÖTER

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

Pontus Lundin (s)
Vice ordförande sedan 2019
Ledamot 2018–2019, f 1970

Monica Green (s)
Ledamot sedan 2019, f 1959

Jonas Eriksson (sd)
Ledamot sedan 2019, f 1983

Lennart Bogren (m)
Ledamot sedan 2018, f 1959

Roger Almgren (mp)
Ledamot sedan 2019, f 1965

Patrik Veithoefer (m)
Ledamot sedan 2022, f 1991

Arbetstagarrepresentanter

LEDAMÖTER

Mattias Eriksson
Ledamot sedan mars 2017, f 1973

Fredrik Rosenberg
Ledamot sedan 2022, f 1982

SUPPLEANTER

Gisela Stell
Suppleant sedan 2013, f 1965

Johan Åberg
Suppleant sedan 2020, f 1964

Årsstämma hölls den 9 maj 2022.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit sju protokollförda sammanträden.

Revisorer

ORDINARIE

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

Lars-Erik Lindh
Lekmannarevisor, f 1946

SUPPLEANTER

Damir Matesa
Auktoriserad revisor, f 1972

Conny Lundberg
Lekmannarevisor, f 1950

Verkställande direktör

Katarina Prick
Verkställande direktör sedan april 2020, f 1963

Firmatecknare

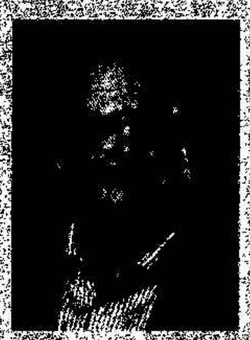
Bolagets firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av ledamöterna samt verkställande direktören, två i förening.

Organisationsanslutning m m

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

Skövdebostäder är också medlemmar i Sweden Green Building Council (SGBC), men väljer att avsluta medlemskapet inför 2023.

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


Bernt Mårtensson

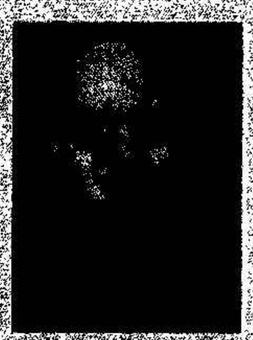

Pontus Lundin

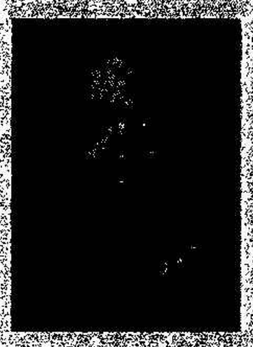

Monica Green


Jonas Eriksson

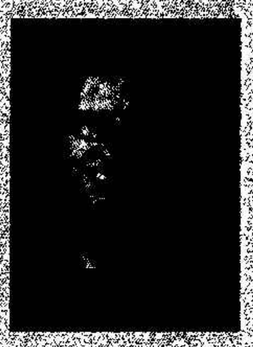

Lennart Bogren

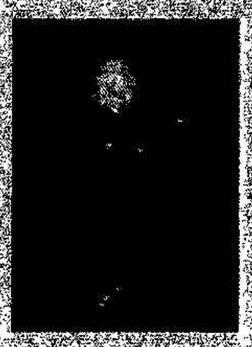

Roger Almgren


Patrik Veithoefer


Mattias Eriksson


Fredrik Rosenberg


Gisela Stell


Johan Åberg

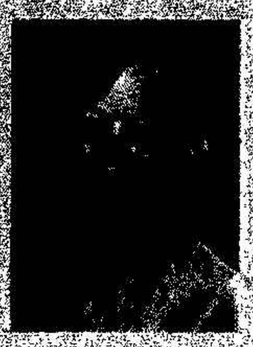

Katarina Prick

FOTO: MIKAEL LJUNGSTRÖM, M.FL

20230522040021

Organisation och medarbetare

Skövdebostäder har 110 fastanställda medarbetare och 49 säsongs- och sommaranställda. Det gör bolaget till en förhållandevis stor arbetsgivare i Skövde kommun och arbetet med organisation och interna frågor är mycket viktigt.

Arbetsmiljö

Medarbetarna på Skövdebostäder har i olika stor utsträckning haft möjlighet att arbeta på distans under pandemin på grund av arbetets olika karaktär. Skövdebostäder har när restriktionerna släppt anammat det hybrida arbetssättet och upplever att det fungerar väl.

Ergonomi

Skyddsronderna visade ett behov av att gå igenom den ergonomiska arbetsmiljön på flera håll i bolaget. Flera avdelningar har nu genomfört det och åtgärder planeras för 2023.

Lokalbehovsöversikt

Skövdebostäder har sett utmaningar i att få de fysiska arbetsplatserna att räcka till. För att utreda behov och möjligheter anlitade bolaget under 2022 en arkitektfirma för att göra en utredning av just detta. Slutsatserna av utredning kommer presenteras i början av 2023.

Studiebesök hos en kollega

I oktober 2022 gavs alla medarbetare möjlighet att genomföra ett studiebesök hos en kollega någonstans i organisationen. 74 personer deltog och var antingen hos en kollega, tog emot en kollega eller både och. Projektet var mycket uppskattat och har skapat ökad förståelse för varandras arbetssituationer och roller, samt ökat gemenskapen.

Friskvårdsgruppen

Skövdebostäders friskvårdsgrupp består av sex medarbetare och har som mål att stärka vi-känslan i bolaget. De har också målsättningar kring att minst hälften av personalen ska nyttja friskvårdsbidraget och att alla medarbetare ska delta i någon av de aktiviteter gruppen anordnar. Alla anställda kan nyttja ett friskvårsbidrag som innefattar alla aktiviteter som Skatteverket godkänt. Förutom den egna träningen anordnar friskvårdsgruppen ett antal aktiviteter för alla medarbetare på arbetstid. Under våren kunde alla medarbetare delta i Skövdebostäder Team Challenge, en gruppaktivitet i samarbete med ett lokalt gym. Under hösten fick alla medarbetare möjlighet till en timmes träning på arbetstid. På bolagets personalinformation i juni ordnades en cykelaktivitet och i december arrangerade friskvårdsgruppen en lära-känna-varandra-aktivitet.

Organisationen utvecklas vidare

Skövdebostäder genomförde en organisationsförändring i september 2021. 2022 har präglats av att hitta rätt i den nya organisationen och göra vissa fortsatta justeringar. Bland annat har Fastighetsutveckling delat in underavdelningen teknisk förvaltning i två delar: teknisk förvaltning och teknisk service. Också organisationen inom Boservice har skruvat på delar och börjar landa i ansvarsfördelning, bland annat inom kund- och internservice. Även på Ekonomi och HR har förändringar skett då tidigare ekonomichefen valt att gå in i en roll som affärsstöd och en interimschef har anlitats.

Förbereda för nya kriser

En organisation som Skövdebostäder måste vara redo för en eventuell kris. Under 2022 har bolaget utvecklat sin befintliga krisplan och kommer under 2023 att färdigställa alla delar och genomföra övningar. Parallellt med detta arbete har en ny typ av kris blivit högaktuell. Det handlar om när samhället eventuellt måste använda sig av roterande bortkoppling av el för att klara en effektbrist. Skövdebostäder förbereder sig för hur verksamheten kan påverkas, planerar för hur kommunikationsflöden ska fungera, resursplanerar och gör vad de kan genom information för att ge hyresgästerna förutsättningar att ta sitt eget ansvar och förbereda sig.

Visselblåsarfunktion

Enligt lag ska ett bolag som Skövdebostäder ha en visselblåsarfunktion. Under 2022 har bolaget upphandlat och implementerat denna. Visselblåsarfunktionen kan användas för att rapportera alla typer av missförhållanden eller oegentligheter i ett arbetsrelaterat sammanhang och som är av allmänintresse. Sedan den implementerades 1 november har inga rapporteringar skett.

Medarbetarna goda ambassadörer

Skövdebostäder genomför två gånger per år en medarbetarundersökning för att ta pulsen på hur medarbetarna upplever arbetsklimatet, sin chef och hur goda ambassadörer de är. Den senaste mätningen genomfördes under hösten 2022. På de allra flesta frågor ligger genomsnittet lika som tidigare eller högre. 78 procent anger att det finns en stark laganda på arbetsplatsen och 79 procent anger att de är stolta över att arbeta på Skövdebostäder. Däremot sjönk det som kallas eNPS (Employee Net Promotor Score) från 55 till 44 – vilket fortfarande är ett mycket högt resultat, men en analys av förändringen har gjorts.

Jämställdhet och mångfald

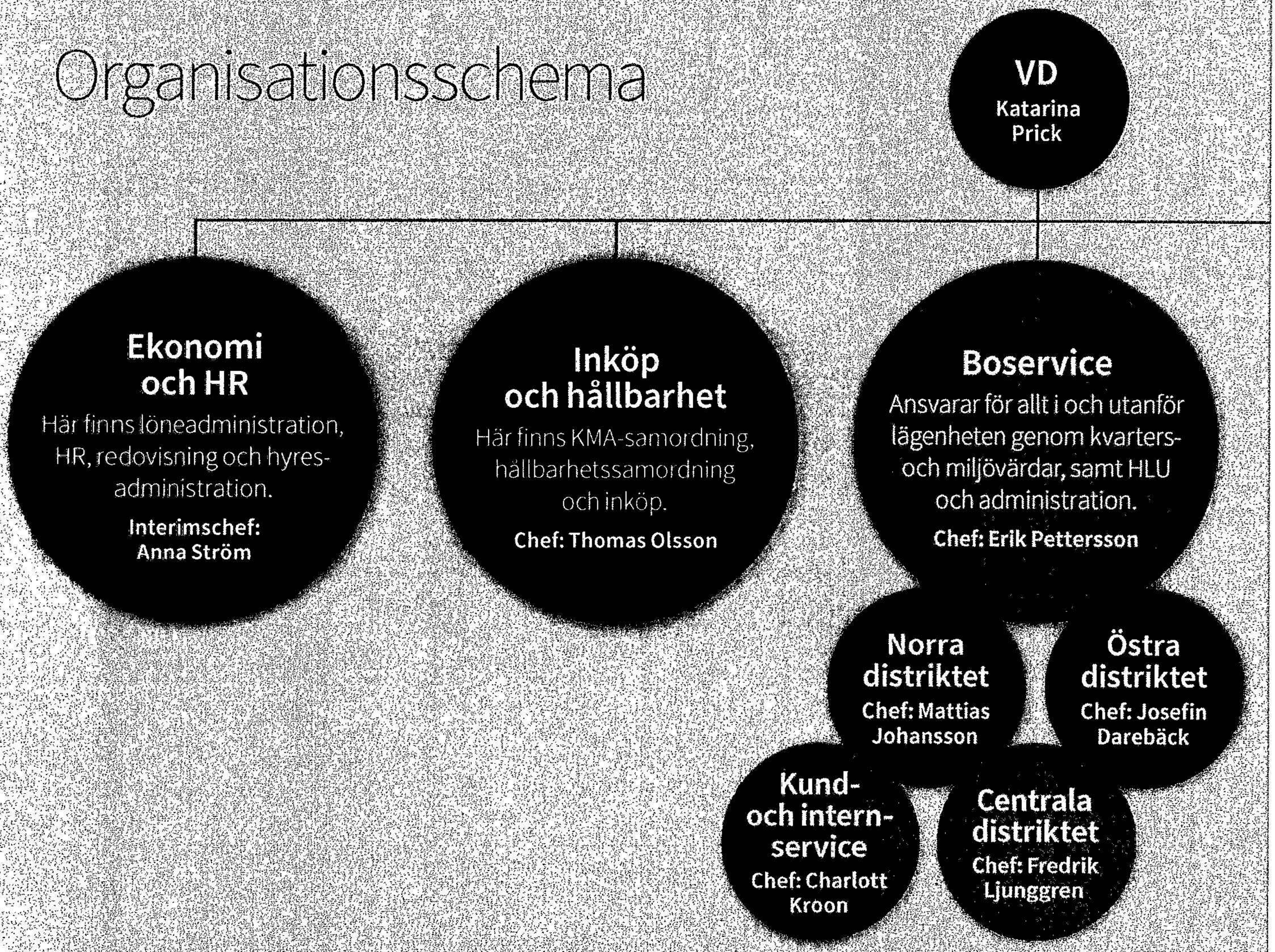
Skövdebostäder arbetar för att rekrytera rätt person till rätt plats. Bolaget har inte använt sig av positiv särbehandling som till exempel könskvotering men ser mångfald som pluskompetens vid rekrytering.

Under 2022 genomförde bolaget ett språkpraktikprojekt där fyra kvinnor med utländsk bakgrund och som stod långt ifrån arbetsmarknaden fick möjlighet att prova på att arbeta hos Skövdebostäder och samtidigt träna språket. Projektet föll väl ut och både deltagande kvinnor och den personal som deltog som handledare upplevde detta som mycket positivt.

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

>>>

Organisationsschema



Värdegrundsarbete 2.0

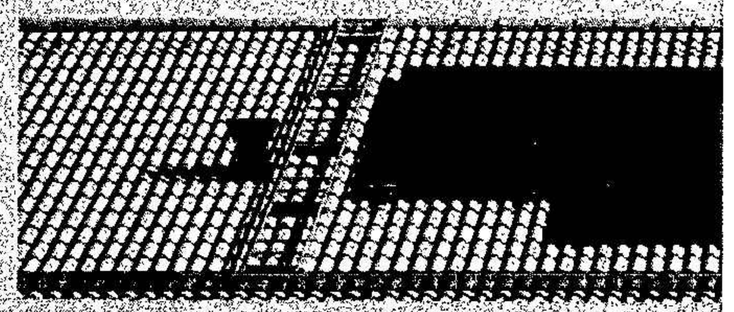
Under 2021 genomförde Skövdebostäder ett omfattande arbete kring sin värdegrund. Det resulterade i fyra områden som sammanfattar bolagets värdegrund och fungerar som en kompass i vardagen för beslut och beteenden. Dessa är ***Kundnära, Omtänksamma, Ambitiösa och Långsiktiga***.

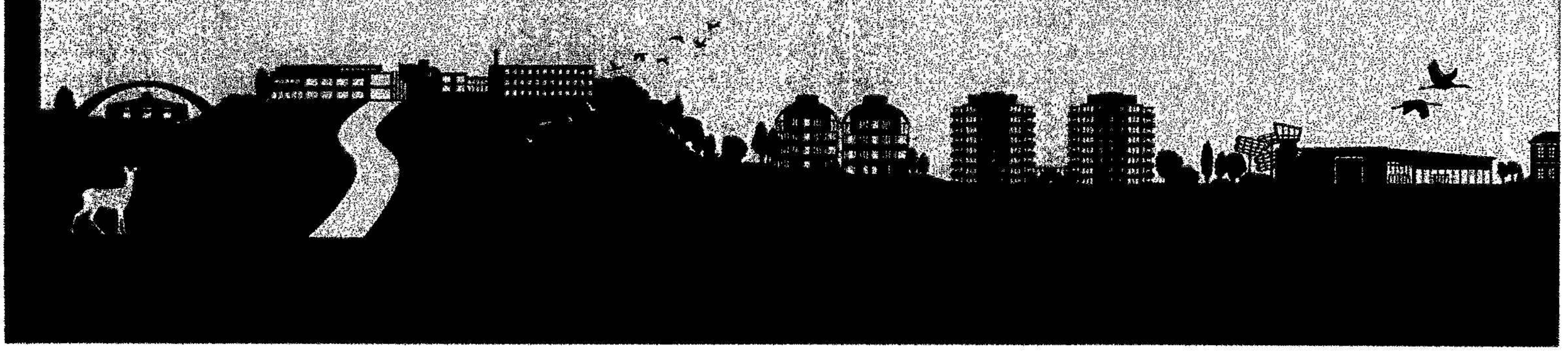
Under 2022 har bolaget fortsatt att arbeta med detta genom att välja ett område i taget att fokusera på. Våren 2022 fokuserade man på *Omtänksamma* och under hösten *Ambitiösa*. Genom ett veckoprogram med insatser på övergripande såväl som på avdelningsnivå har värdegrunden uppmärksammats och arbetats med på många olika sätt. Den har implementerats i såväl rekryteringsprocessen som löneprocessen. Arbetet kommer att fortsätta under 2023 då med fokus på *Långsiktiga* och *Kundnära*.

Skövdebostäder har dessutom under 2022 arbetat med ledarskapsutveckling för alla chefer och planerar för att också jobba mer med medarbetarskap under 2023.

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

BILD: VICTOR HILDING





Fastighets-utveckling

Ansvarar för nyproduktion, ombyggnation, underhåll och renoveringar.

Chef: Sebastian Karlström

Teknisk service

Chef: Mattias Eriksson

Teknisk förvaltning

Chef: Tobias Nilsson

Marknad och utveckling

Här finns uthyrning, kundtjänst, bosociala enheten, kommunikation, digitalisering, IT och kontorsadministration.

Chef: Lina Eklund Svensson

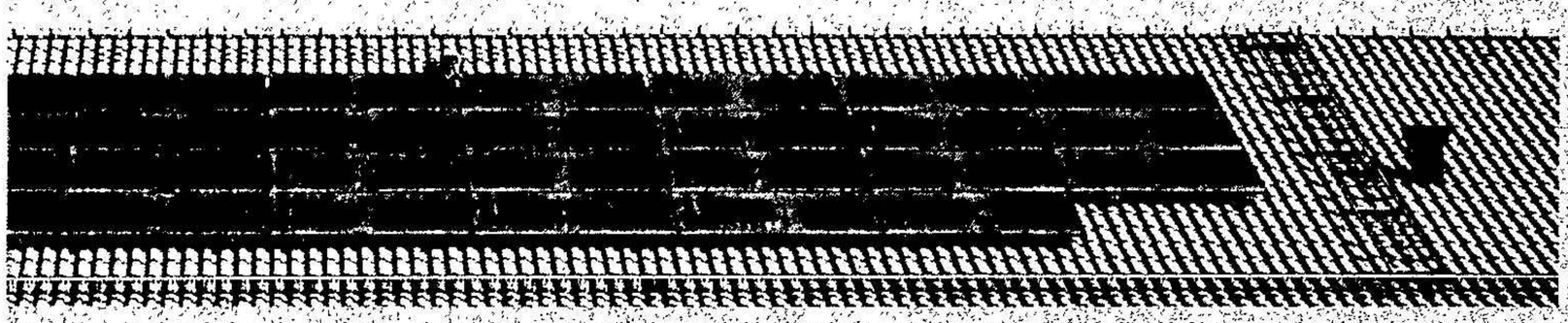
Uthyrning och social hållbarhet

Chef: Anna Bjerklinger

Affärsstöd

"Det är viktigt att värdegrunden inte blir en pappersprodukt. Därför arbetar vi systematiskt med att hålla den levande i bolaget."

TINA ENGELBREKTSSON, HR-ANSVARIG





Fastighetsutveckling

Skövdebostäder har fortsatt att bygga nytt även under 2022 med målet att ha färdigställt 600 nya bostäder under perioden 2020 till och med 2023. Bolaget har under 2022 färdigställt **68 lägenheter** i Trädgårdsstaden, påbörjat nya byggprojekt och planerat för framtiden.

Klimatberäkningar och minskad påverkan

Från 1 januari 2022 gäller en ny lag om att klimatdeklarera alla nya byggnader, vilket innebär att Skövdebostäder som byggherre ska beräkna och redovisa den CO_2-belastning som varje nyproduktion står för. Syftet är att minska klimatpåverkan från byggsektorn. Skövdebostäder har klimatberäknat projekten Jordfräsen, Mossagården och Bostället.

Jordfräsen, Trädgårdsstaden

Under året har Skövdebostäder haft inflyttning i 68 lägenheter på Jordfräsen i Trädgårdsstaden. Det är bolagets första projekt i området och består av tvåvåningshus med lägenheter i storlekarna två till fyra rum och kök. Uthyrningen gick bra och lägenheterna är populära. Trots det osäkra läget i omvärlden och entreprenörens avisering om hinder klarade projektet att leverera i tid så när som på ett par veckor i sista etappen. Totalentreprenör var Skeppsviken och projektkostnaden beräknas till 124 miljoner kronor. Skövdebostäder har beviljats 33 miljoner i investeringsstöd för projektet.

Mossagården

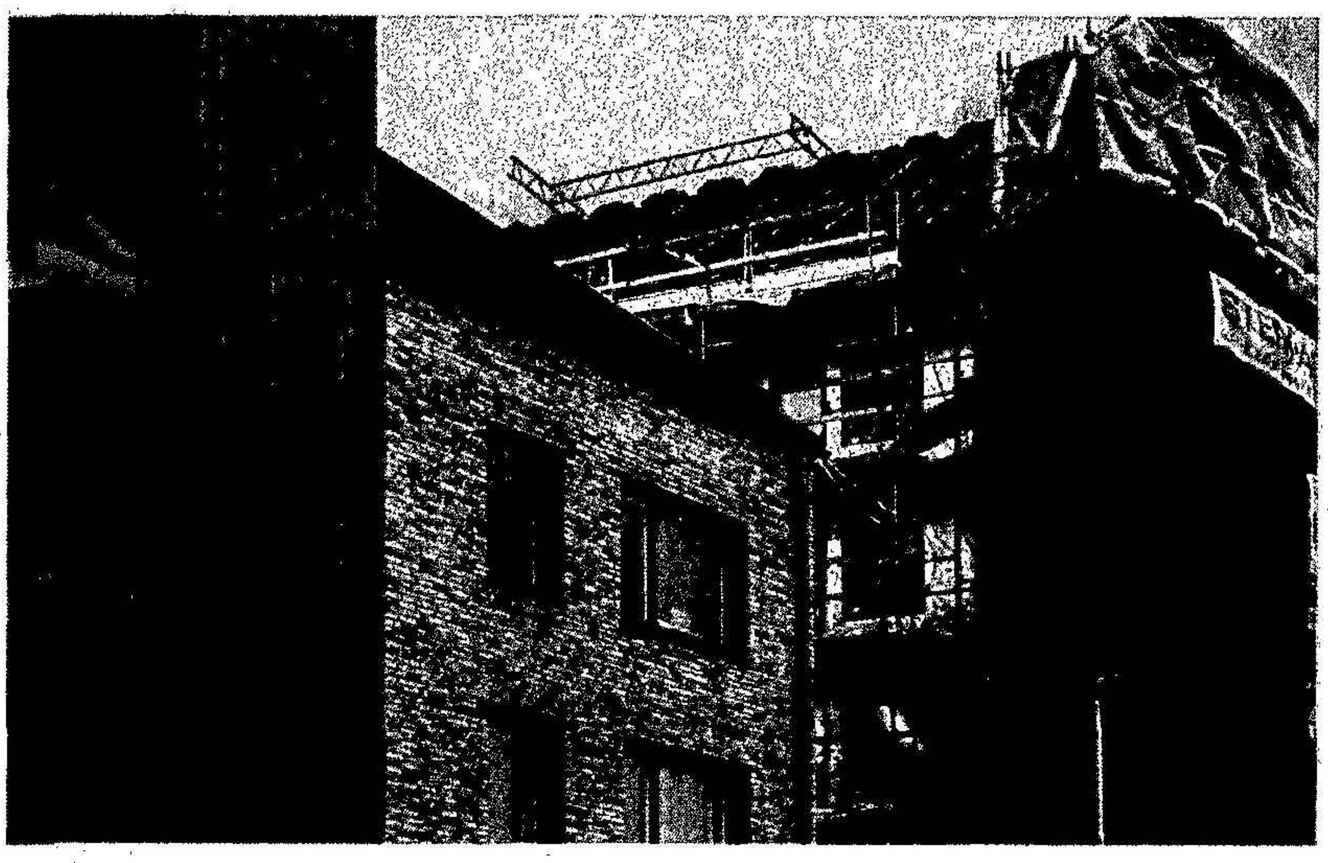
På Mossagården bygger Skövdebostäder 90 trygghetsbostäder för personer som fyllt 65 år. Uthyrningen började i oktober och i det närmaste är alla lägenheter uthyrda. Det är ett till tre rum och kök med förhöjd tillgänglighet. Alla lägenheter har inglasad balkong och hyresgästerna har tillgång till en gemensamhetslokal som ligger mellan de tre huskropparna. Projektet är byggt med klimatsmart betong som minskar projektets koldioxidbelastning vilket är mer hållbart. Projektet har klarat sig bra trots oroligheter och osäkerhet i omvärlden. Totalentreprenör är Skanska och projektkostnaden beräknas till 181 miljoner kronor. Skövdebostäder har beviljats 42 miljoner i investeringsstöd för projektet.

Bostället

I våras startade Skövdebostäder byggnationen av de 71 lägenheterna på Bostället 24 i Mariesjö. I området kommer det att finnas cykelrum och hyresgästerna får egen tvättmaskin och torktumlare i lägenheten. Lägenheterna är på två till fyra rum och kök och kommer att passa en yngre målgrupp men hyrs ut till alla. Projektet gränsar till det som blir det framtida Skövde Science City. Projektet löper på enligt plan och inflyttning beräknas i slutet av 2023. Totalentreprenör är Stenmarks bygg AB och projektkostnaden beräknas till 133 miljoner kronor.

Fältskären

Vid ett takbyte på Fältskären uppdagades ett större renoveringsbehov vilket föranledde en tomställan av fastigheten. De studenter som bodde i huset erbjöds ersättningslägenheter och i slutet av augusti var fastigheten tom. En partneringupphandling genomfördes och tilldelades Asplunds bygg. Projektering och inventering av kommande ombyggnad pågår. Under tiden står fastigheten tom och därför har den hyrts ut till Polismyndigheten som övat där med den nationella insatsstyrkan.



Skövdebostäder är först ut på Mariesjö med Bostället. Scanna QR-koden nedan för att se vår nyproduktion.

BILD: VICTOR HILDING

Byggstartsevent på Timmergränd. Med och invigde var Skövdebostäders vd Katarina Prick och styrelseordförande Bernt Mårtensson, samt personal från Serneke.

BILD: VICTOR HILDING

Fältskären.

BILD: MIKAEL L JUNGSTRÖM



Timmergränd – 88 lägenheter i två hus i anslutning till Hälsans park. BILD: QPG ARKITEKTER

Stöpen

I Stöpen har Skövdebostäder ritat 18 lägenheter i hästskoformade huskroppar med mindre gemensamma gårdar. Där arbetar Skövdebostäder nu med förfrågningsunderlaget för att sedan kunna genomföra en upphandling under våren 2023. Förhoppningsvis kan en byggstart äga rum i början av 2024.

Timmergränd

Under året upphandlade Skövdebostäder entreprenör för projektet på Timmergränd, i anslutning till Hälsans park, där 88 lägenheter ska byggas. Byggstartsevent hölls i november och byggnationen pågår för fullt och beräknas vara klar i årsskiftet 2023–2024. Lägenheterna fördelas i två punkthus om tio våningar vardera och det är ettor, tvåor och treor som byggs. Vid första uthyrningen kommer Skövdebostäder att prioritera 65+, men det är inget trygghetsboende. Totalentreprenör är Serneke och projektkostnaden beräknas till 185 miljoner.

Vadden

Skövdebostäder har ritat ytterligare två punkthus i anslutning till sina nuvarande tre huskroppar i kvarteret Vadden. Punkthusen har 7 våningar och 52 lägenheter. Detaljplanen har blivit överklagad och därför står projektet just nu i vänteläge.

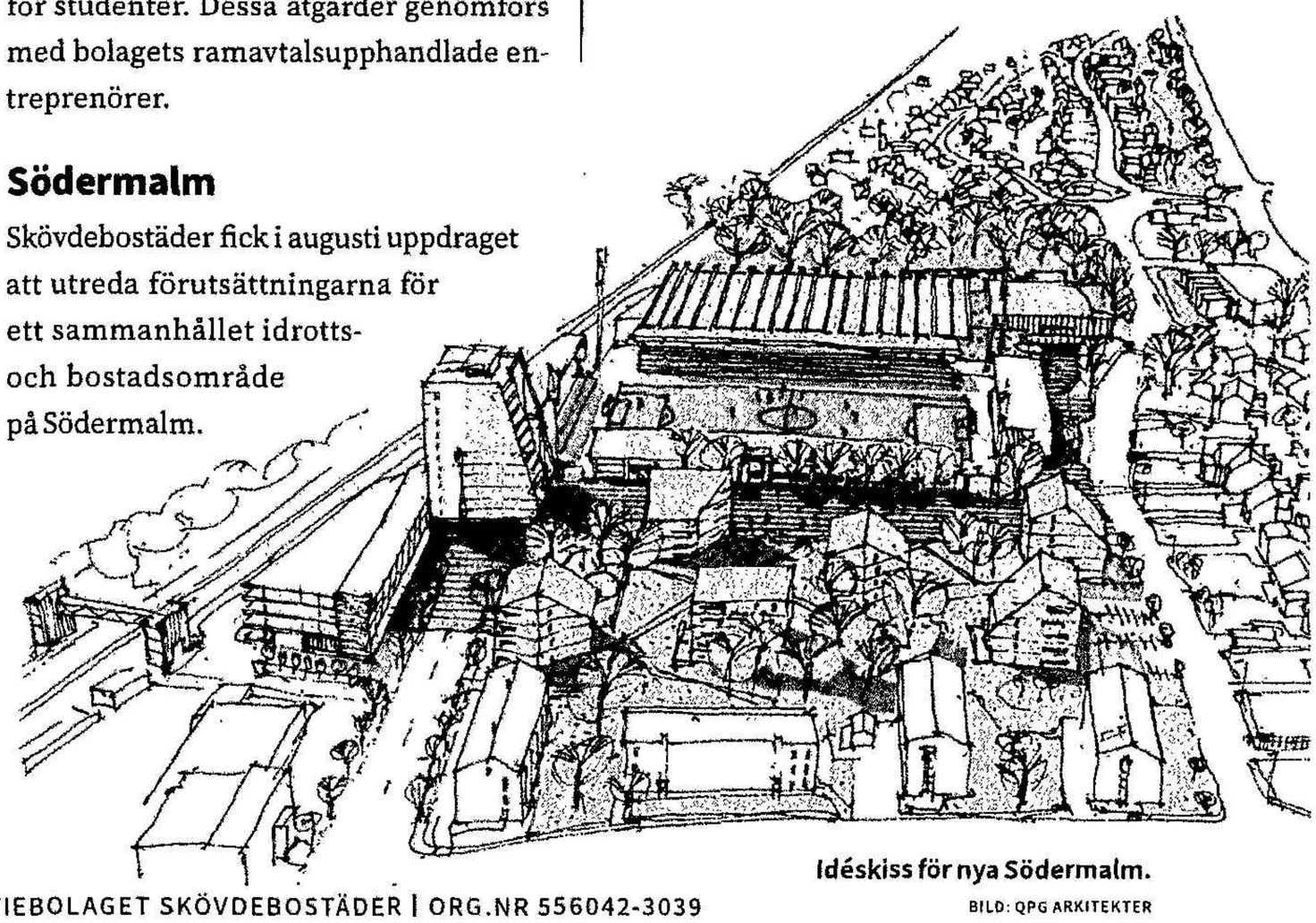
Röda villan och Norra trängallén 4

Röda Villan på Trängen har under året byggts om till personallokaler med kontorsplatser och pentry. Samtidigt byggs det tidigare distriktskontoret på Norra Trängallén om till två trerumslägenheter för studenter. Dessa åtgärder genomförs med bolagets ramavtalsupphandlade entreprenörer.

Södermalm

Skövdebostäder fick i augusti uppdraget att utreda förutsättningarna för ett sammanhållet idrotts- och bostadsområde på Södermalm.

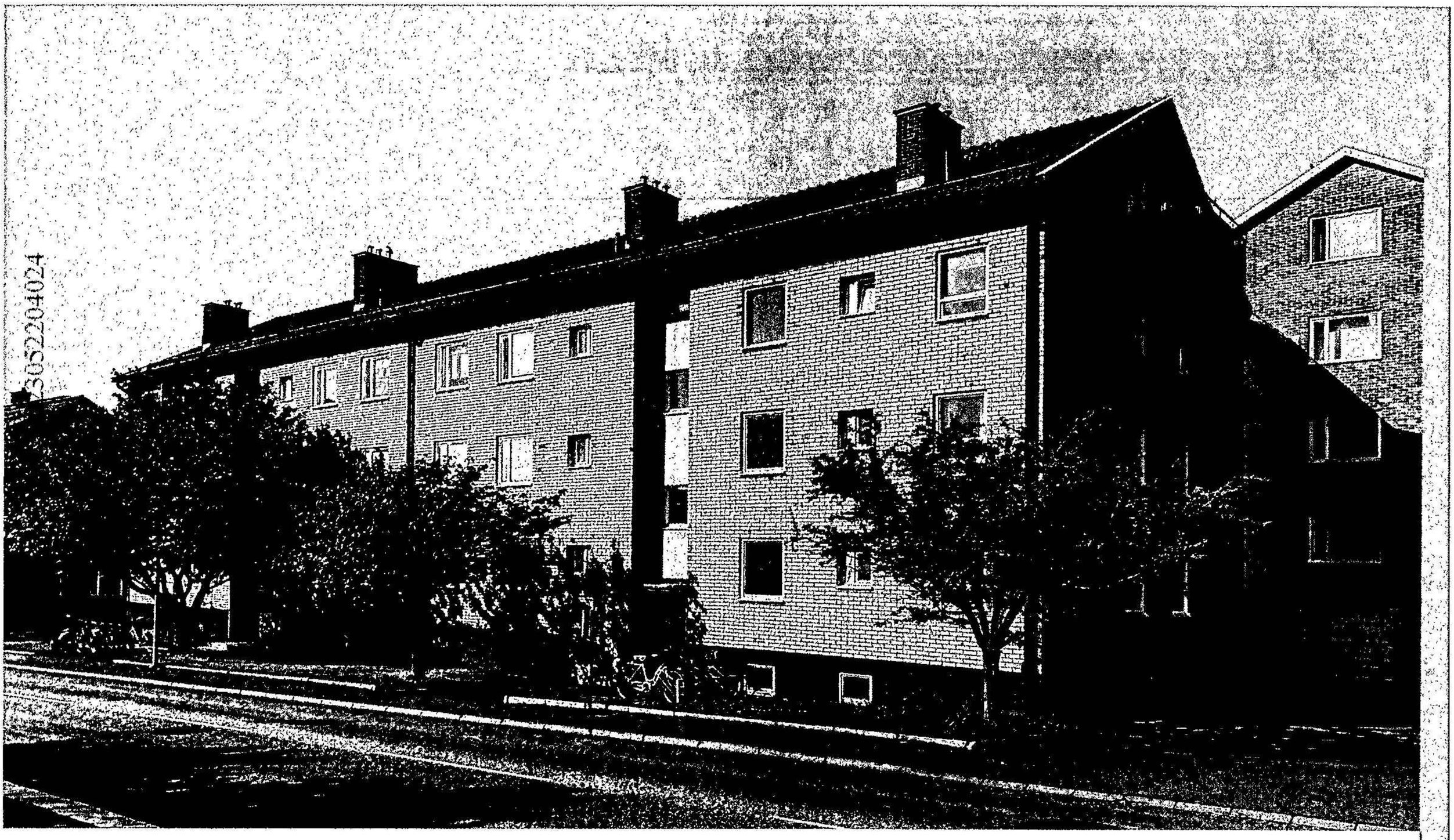
Målet är att samtidigt som fotbollsarenan anpassas för spel i Superettan tillföra värden till stadsdelen Södermalm och därmed öka attraktiviteten för Skövde som plats att leva och bo. I början av 2023 presenterades ett förslag på möjlig utveckling som omfattar en utomhusarena för fotboll som uppfyller krav från Svenska Fotbollsförbundet (SvFF), en inomhushall för fotboll samt en idrottshall för handbollsspel. I anslutning till dessa idrottsanläggningar finns möjlighet till flertalet bostäder och utvecklingen av området kan ske i etapper där den första handlar om att anpassa fotbollsarenan.



Idéskiss för nya Södermalm. BILD: QPG ARKITEKTER

”Under 2022 har vi färdigställt 68 lägenheter och haft ytterligare 249 i produktion.”

SEBASTIAN KARLSTRÖM, CHEF FASTIGHETSUTVECKLING



Billingsluttningen – under 2022 startades arbetet med relining av avloppsrör. BILD: VICTOR HILDING

Övriga underhållsåtgärder
Radon och inomhusmiljö

Skövdebostäder fortsätter sitt arbete för att förbättra inomhusklimatet och minska riskerna för höga halter av radon. Bland annat har FTX-ventilation installerats på stora delar av Billingsluttningen under 2022. Ett arbete som löpt på väl och som gett hyresgästerna chansen att samtidigt uppgradera sina kök med nya luckor, lådhurtsar och stänkskydd.

Ett annat projekt för ökad energibesparing och bättre inomhusklimat som Skövdebostäder planerade att starta 2022 var ett omfattande fönsterbyte med start på Billingsluttningen. Detta nekades bolaget bygglov för, men efter prövning av Länsstyrelsen så har Skövdebostäder fått rätt att genomföra åtgärden och den planeras nu till 2023.

Relining

Under 2022 har bottenavloppen på hela Grubbagården genomgått relining. Det har också genomförts relining på Billingsluttningen. Där kommer arbetet att pågå fortsatt under 2023.

Nytt verktyg för underhållsplanering

Förutom alla nyproduktionsprojekt som Skövdebostäder har igång sker mycket underhåll av befintliga fastigheter. Det är allt ifrån takbyten och ommålningar av fasader till installation av skalskydd och relining av gamla avloppsstammar. För att ännu bättre långsiktigt kunna planera underhållet och förutsäga behov i framtiden har Skövdebostäder uppgraderat sitt underhållssystem som gör att bolaget får bättre förutsättningar att dra nytta av flera funktioner i planeringen.

IMD i Södra Ryd

Under 2022 startade arbetet med att installera ny utrustning för individuell mätning av vatten i Södra Ryd. Det innebär att varje hyresgäst någon gång under 2023 kommer att börja betala för sin egen vattenförbrukning. I praktiken får alla en hyressänkning för den tidigare kollektiva betalningen för vatten – men för en storkonsument av vatten kan totalen bli dyrare och vice versa. Sannolikt kommer denna åtgärd att minska den totala vattenförbrukningen då varje hyresgäst själv kan påverka sina kostnader.

Utmanande personalsituation inom teknikyrken

Under året har Skövdebostäders tekniska enheter haft utmaningar i att rekrytera nya medarbetare. En energisamordnare anställdes i juni medan rekrytering av driftansvarig genomförts i omgångar och konsulthjälp köps in under vakansperioden.

”Förhoppningsvis sänks den totala vattenförbrukningen genom att vi inför individuell mätning av vatten eftersom hyresgästen själv märker av att de tjänar på att minska förbrukningen”

TOBIAS NILSSON CHEF TEKNISK FÖRVALTNING

Social hållbarhet

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

SKÖVDEBOSTÄDER är en viktig part i kommunens bostadsförsörjning på många sätt, inte bara genom nybyggnation. Bland annat är den rättvisa uthyrningsprocessen en nyckelfaktor för att alla ska känna tillit och trygghet i att lägenheter fördelas på ett jämlikt sätt. Bolaget har också samarbete med Skövde kommun kring bostadsförsörjning för grupper med särskilda behov.

Skövdebostäder arbetar hela tiden med fokus på att möjliggöra inkludering och skapa delaktighet i samhällsgemenskapen. Skövdebostäders bosociala enhet, Aspö gård, kategoriboenden och en strävan efter integration och mångfald i verksamheten är viktiga parametrar som bidrar till social hållbarhet.

Kunder och marknad

Hyresgästerna är Skövdebostäders absolut viktigaste intressentgrupp. Det är hyresgästernas behov och önskemål som i stor omfattning driver bolagets utveckling. De har förväntningar på och behov av till exempel trygga bostadsområden, rimlig hyra och god service. Som stadens allmännyttiga bostadsbolag med sina drygt 5 500 lägenheter är Skövdebostäder en viktig aktör för ett hållbart Skövde. Skövdebostäder lägger på olika sätt årligen stora ekonomiska och personella resurser på hyresgästerna.

NY VARUMÄRKESPLATTFORM OCH KUNDLÖFTE

I april 2022 stod Skövdebostäders nya varumärkesplattform klar med ett tydliggörande av Skövdebostäder kundlöfte *"Hem för dig. Nu och i framtiden"* vilket betyder att Skövdebostäder inte bara bygger lägenheter och förvaltar bostäder – det handlar om att man arbetar med människors hem. Löftet betyder också att Skövdebostäder är en stark, stabil och pålitlig hyresvärd.

Varumärkesplattformen sammanfattar vad Skövdebostäder gör, vad de vill och hur de vill uppfattas. Löpande mätningar som bolaget gör visar att man har ett mycket starkt varumärke på den lokala marknaden och man uppfyller väl de målsättningar som bolaget har med att uppfattas bidra till en positiv utveckling av kommunen samt att bolaget bidrar till ett hållbart samhälle.

HYRESGÄSTERNA OCH ORO FÖR OMVÄRLDSLÄGET

Just när det kändes som att Covid 19-pandemin mer eller mindre hade lossat sitt grepp om människor och verksamheter, startar kriget i Ukraina och de flesta kostnader i samhället går uppåt. Allt detta sammantaget påverkar så klart både Skövdebostäder och hyresgästerna. Skövdebostäder har genom sitt samarbetsavtal med kommunen bidragit med lägenheter till ukrainska flyktingar.

HYRESFÖRHANDLINGAR

Inför årets hyresförhandlingar enades Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen om en trepartsöverenskommelse för att skapa en jämnare och mer förutsägbar hyreshöjning. Hyresförhandlingarna var utmanande och till slut enades parterna om en genomsnittlig höjning på 4,3 procent. Hyreshöjningen var dock differentierad så i realiteten var den mellan 1 procent till 5,95 procent. Reducering av hyreshöjningen gjordes också för kallhyra, el och vatten. Parkeringar och garage hanteras utanför hyresförhandlingen och dessa höjs med 10 kronor vardera.

NYA ARRENDEN PÅ ASPÖS KOLONILOTTER

När det nya bostadsområdet stod klart på Aspö tog Skövdebostäder även över uthyrningen av kolonilotterna i området. Tidigare sköttes detta av en koloniförening, men numer hanterar Skövdebostäder uthyrningen, tillhandahåller vatten, forslar bort trädgårdsavfall och håller området rent och snyggt. Arrendet för kolonilotterna har varit mycket lågt och inte justerat på flera år. Därför ansåg Skövdebostäder att en kraftigare höjning var nödvändig.

SÅ FUNGERAR BOSTADSKÖN * – UTHYRNINGSPOLICY OCH RUTINER

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

BOSTADSKÖN OCH GENOMSNITTLIG KÖTID

Bostadskön håller sig relativt jämn nu med drygt 38 000 personer i kön. Antalet aktiva sökande – de som sökt lägenhet de senaste tre månaderna – är knappt 1 500. Den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet har ökat till nästan 7 år (5,5), men också det är en siffra som inte säger så mycket om möjligheten att få en bostad. Men i de områden där genomsnittstiden varit lägst är den knappt 3 år. Genomsnitt-

20230522204025

lig kötid är ett trubbigt verktyg för att se hur lätt eller svårt det är att få bostad i Skövde. Det förekommer att lägenheter hyrs ut till de som stått betydligt kortare i bostadskön. Det är stor variation på efterfrågan beroende på område, storlek och hyresnivå.

Skövdebostäders omflyttning under 2022 låg på 16,3 (17,5) procent undantaget studentlägenheter där den var 50,4 (53,7) procent.

HYRESGÄSTER I NYPRODUKTION

I tre etapper under 2022 har nya hyresgäster flyttat in på Jordfräsen. Omkring hälften av hyresgästerna är under 30 år.

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

”Hyresförhandlingen var tuff på många sätt. Men det känns bra att vi landade till slut och var överens om en differentierad höjning. Det är viktigt att vi får rätt hyra för standard och läge.”

KATARINA PRICK, VD

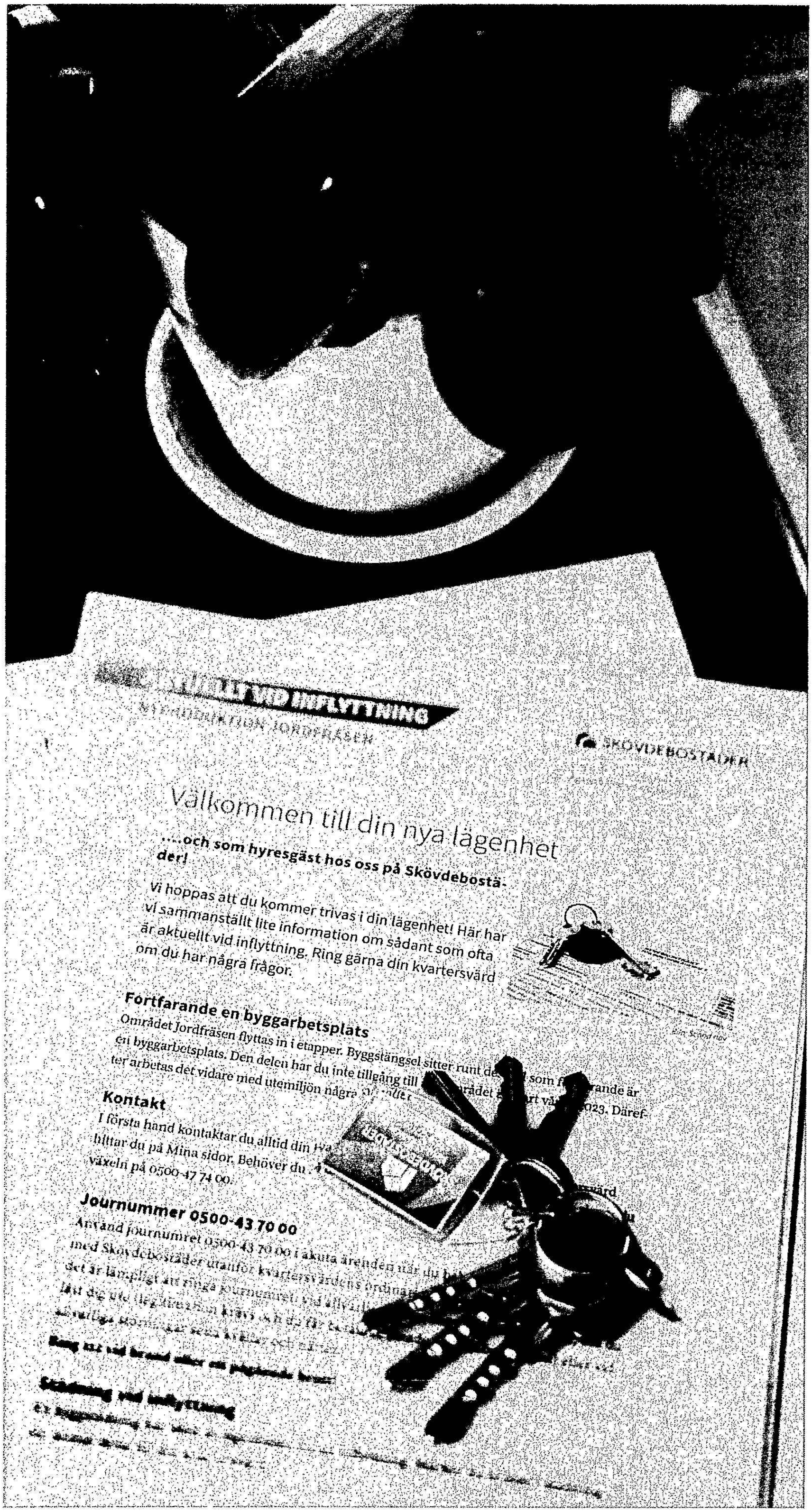


BILD. VICTOR HILDING

Boinflytande och kundnöjdhet

Skövdebostäder genomför numer den stora omfattande kundundersökningen vartannat år. Däremot följer bolaget upp kundnöjdheten med kundtjänst, processen för hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, utflyttning och kontraktsskrivning löpande.

Generellt är nöjdheten mycket hög i alla delar. Med studenthyresgästerna genomförs en årlig undersökning och i år gick ett av bolagets nyckeltal ner från 65 till 54. De som arbetar med studenthyresgästerna har gått igenom resultatet inför verksamhetsplaneringen. Men en ytterligare fördjupning i det arbetet kommer att ske i början av 2023.

NYA MINA SIDOR OCH CENTRAL FELANMÄLAN

Skövdebostäder har under året arbetat med att implementera en ny process för felhantering. Det har inneburit att bolaget uppgraderat *Mina sidor* på webben för bättre möjligheter för hyresgästen att följa sitt ärende och förbättrade funktioner för återkoppling och kommunikation med kund. Arbetssättet kommer att fullt implementeras under 2023. Detta genererar färre samtal till kvartsvärdarna och en bättre service till hyresgästen.

HYRESGÄSTSTYRT LÄGENHETSUNDERHÅLL (HLU) OCH STANDARDHÖJNINGAR

Under året har beställningar av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet flutit på enligt förväntan kopplat till budget. När kriget i Ukraina bröt ut fanns en oro att vissa parkettgolv skulle ta slut hos leverantören, men det har fungerat bra. Från och med 2022 är också varmluftsugn standard vid alla utbyten av spis och ugn. Bolaget fortsätter också att arbeta efter den regionala prislista som arbetats fram för standardhöjningar och tillval.

VÅRA LOKALHYRESGÄSTER

En del av bolagets lokalhyresgäster har det fortfarande utmanande i spåren av pandemin. Vilket också gör höjningen genom index kännbar för en del lokalhyresgäster. I början av 2023 kommer en lokal att stå tom då ny hyresgäst inte hittats ännu. Lokalen finns i fastigheten på Gamla kungsvägen 55.

SAMARBETE MED SKÖVDE KOMMUN

Det bostadssociala avtal som Skövdebostäder haft med Skövde kommun sedan 2016 fortlöper och utvecklas. Inför 2022 hade parterna kommit överens om en målsättning om 15 lägenheter. När sedan kriget i Ukraina bröt ut blev situationen en annan och behovet ökade. Skövdebostäder har inom ramen för avtalet under 2022 levererat 22 lägenheter och överenskommelsen är uppfylld. Även målet om att minst 80 procent av hyresgästerna inom avtalet ska få ta över sitt kontrakt efter ett år har uppfyllts.

Inför 2023 är målet fortsatt 15 lägenheter med nu kända förutsättningar.

SPRÅKPRAKTIKPROJEKT

Under våren 2022 drev Skövdebostäder ett projekt tillsammans med Arbetsförmedlingen och Medborgarskolan i syfte att stärka språksvaga, nyanlända kvinnors situation på arbetsmarknaden genom att förena praktiskt arbete med språkträning samt ge kunskap om sociala koder och begrepp på den svenska arbetsmarknaden. Fyra kvinnor rekryterades till projektet. Målet med projektet var att flytta deltagarna ett steg närmare arbetsmarknaden, genom språkträning och motivation.

En av de fyra deltagarna fick jobb hos annan arbetsgivare redan efter två dagar och försvann därmed från projektet. Efter sju veckor fick ytterligare en deltagare jobb på annat håll, vilket gjorde att det var två kvinnor kvar i projektet sista veckan. Förutom att deltagarna flyttats ett steg närmare arbetsmarknaden har även motivationen för integrationsfrämjande åtgärder i organisationen flyttats ett steg framåt.

MER BOSOCIALT ARBETE

Under året har Skövdebostäder implementerat en automatiserad uppföljning av folkbokföringsadress vilket lett till att ett 40-tal lägenheter frigjorts till bostadskön då oriktiga hyresförhållanden uppdagats. Detta bidrar till ett mer rättssäkert och rättvist uthyrningssystem.

Bolaget har också fortsatt med sitt förebyggande arbete genom att bland annat uppmärksamma policyn *Våga bry dig* i olika sammanhang till hyresgäster för att bidra till ökad uppmärksamhet kring våld i hemmet. Dessutom deltar representanter från bolaget i EST, som är en samverkan mellan kommun, polis och andra fastighetsägare för att öka trygghet en i staden och våra områden.

STAD FÖR STAD

Under hösten 2022 har Skövdebostäder inlett ett samarbete med Skövde kommun som kallas *Stad för stad* och är ett projekt för att motverka människohandel och prostitution.

AKTIVITETER TILLBAKA PÅ ASPÖ GÅRD

Efter två år av pandemi fick Skövdebostäder återigen bjuda in till Valborgsfirande på Aspö. Ett välbesökt evenemang som uppskattas av många Skövdebor – inte bara bolagets hyresgäster. Det är också startskottet på säsongen för gårdens djur. Djuren befinner sig på Aspö från april till september. Genom ett samarbete med lokala bönder kan Skövdebostäder erbjuda denna möjlighet för skövdebor att besöka stadsbondgården och se på kor, får, höns och kaniner. Säsongen avslutades med Brittsommardagen där bland annat en enklare marknad där lokala utställare fanns på plats.

KATEGORIBOENDEN

Skövdebostäder arbetar ständigt med att utveckla verksamheten och sina erbjudanden till hyresgästerna. Ibland innebär det att man lägger till funktioner och möjligheter och ibland innebär det också att man tar bort något.

Under 2022 har bolaget inlett arbetet med att renodla sitt koncept mot en äldre målgrupp och bara ha en sorts konceptboende med åldersgräns 65+. Förutom en förändring av åldersgränserna arbetar bolaget med att utveckla konceptet Trygghetsboende och vilka eventuella ytterligare tjänster det ska innehålla än samlingslokal, övernattningslägenhet och viss bemanning. Detta ska vara klart under våren 2023. För den som fyllt 65 år kommer det att finnas 319 lägenheter att hyra inom ramen för konceptet. Dessa finns på Fältspaten, Norra Aspövägen 2, Mossagården och Gamla skolan. Även Skövde kommun har trygghetsboenden som hyrs ut via Skövdebostäders bostadskö. Dessa är Boken, Bagaren, Solgården och Billingsdal.

20230522204026

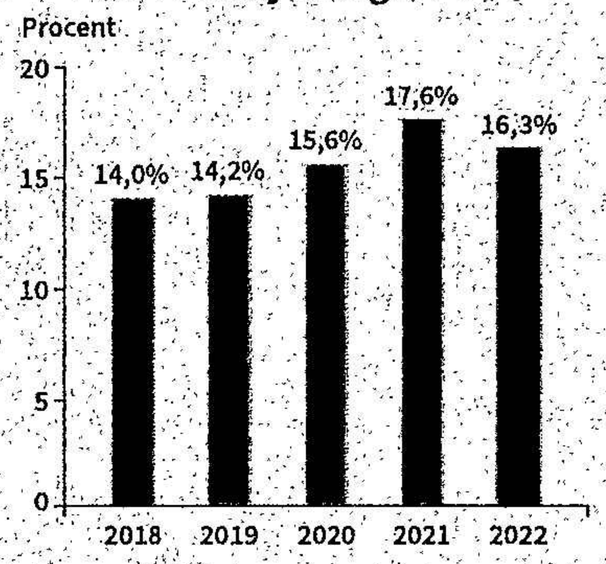


38 000 Totalt antal i bostadskön 2022-12-31

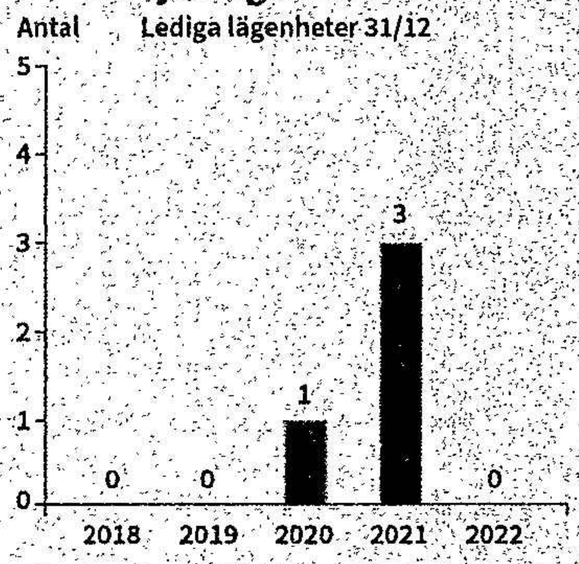
655 Snitt i antal nya sökande per månad 2022

7 år Genomsnittlig kötid vid uthyrning under 2022

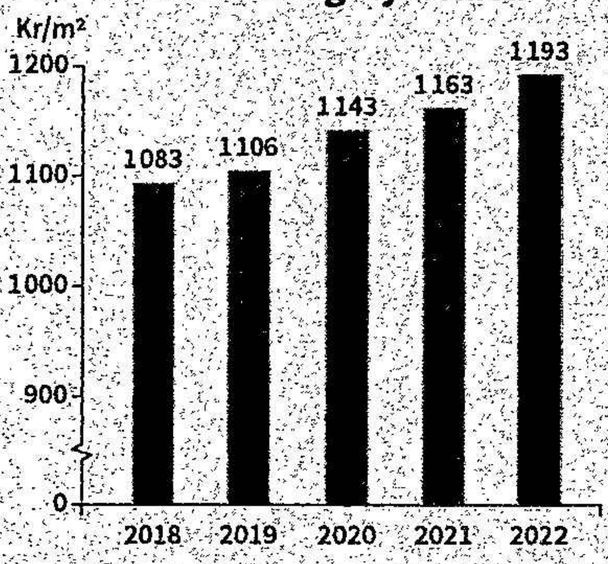
Omflyttningar



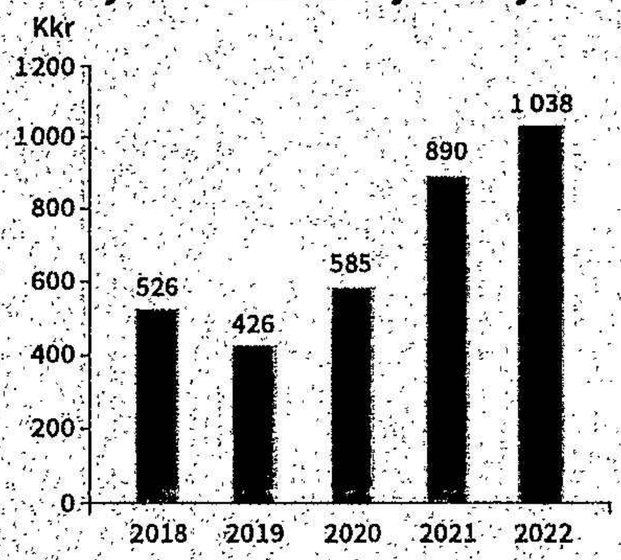
Uthyrningssituationen



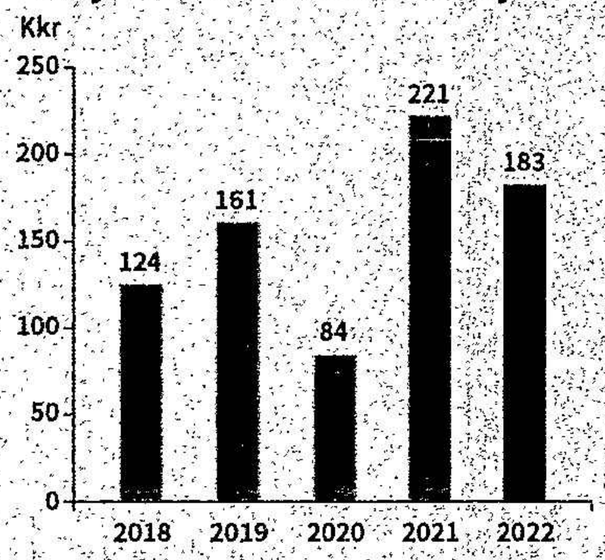
Genomsnittlig hyresnivå



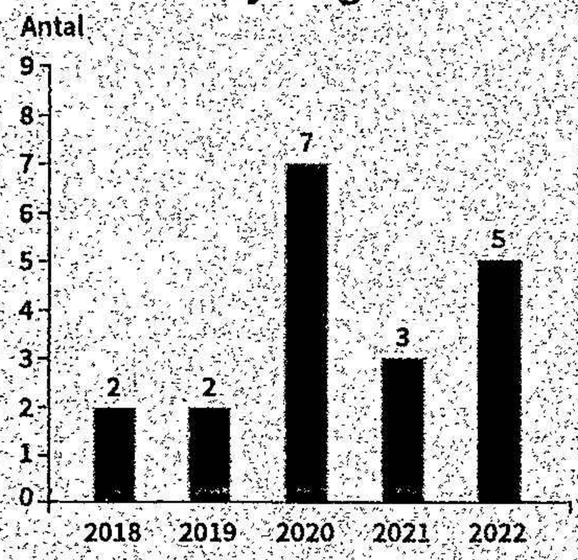
Hyresbortfall outhyrda objekt



Hyresförluster obetalda hyror



Avhysningar



Ekologisk hållbarhet

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

NY MILJÖASPEKTLISTA

Skövdebostäder har uppdaterat och utvecklat sin miljöaspektlista och tagit livscykelperspektivet i beaktande. Förutom att se hur olika aktiviteter och processer påverkar miljön negativt finns nu också delar som har positiv påverkan med. Listan hjälper bolaget att prioritera i sitt miljöarbete.

HYRESGÄSTER SKA LEVA HÅLLBART

Skövdebostäder strävar efter att hjälpa hyresgäster att göra rätt och på så sätt kunna leva mer hållbart. Det handlar om allt från att kunna källsortera sina sopor, till att underlätta cykling, laddning av elfordon, dela resurser och på olika sätt spara energi. Med 5 500 lägenheter har Skövdebostäder en stor räckvidd och kan med information och kommunikation uppmuntra många Skövdebor till ett mer hållbart levnadssätt.

UPPMUNTRAR CYKLING

I juni arrangerades cykeldagar i tre av bolagets områden för att inspirera och uppmuntra hyresgäster och andra till att cykla mera. Det är ett bra sätt att bidra till ett mer hållbart boende. Förutom cykeldagar arbetar Skövdebostäder med att underlätta cykling genom cykelservicestationer i områdena och på i vissa områden tillhandahåller bolaget även cykelpooler.

KÄLLSORTERINGSSTATIONER I ALLA OMRÅDEN

Under 2022 kompletterades bolagets sista områden med källsorteringsstationer så nu finns det möjlighet för alla hyresgäster med hushållsnära källsortering.

DELTAR I FORSKNINGSPROJEKT FÖR ÖKAD MOBILITET

I början av 2022 sökte Skövdebostäder dispens från biluthyrningslagen hos regeringen i ett projekt med forskningsinstitutet RISE och Ezeride. Nu har bolaget beviljats dispens och kan börja hyra ut sina företagsbilar till hyresgäster utanför arbetstid. Under 2023 ska detta testas och ytterligare forskningsrelaterade projekt kommer att byggas på för att dra nytta av dispens så att en framtida permanent regelförenkling kan bli verklighet.

ENERGIEFFEKTIVISERINGAR

För Skövdebostäder är det viktigt att satsa på miljösmarta lösningar och vara en föregångare inom hållbarhet. Solceller och laddstolpar är självklara delar i det arbetet. Förutom fortsatt utbyggnad av laddstolpar och solceller har Skövdebostäder under 2022 planerat för att investera i byggnadsbatterier som ska komplettera de redan installerade solcellsanläggningar som finns i beståndet. På så sätt blir solcellerna en ännu bättre källa till energi, samtidigt som hela stadsnätet kan avlastas när man i stället nyttjar elen i batteriet.

Med omvärldsläget och risk för effektbrist har Skövdebostäder intensifierat sitt arbete kring energieffektiviseringar och bland annat tittat på driftoptimering och fasbalansering, sett över sina ljuskällor och gjort justeringar i tvättstugor så att de använder varmvatten istället för att använda energi till uppvärmning av vatten. Dessutom tar bolaget tillsammans med Skövde kommun fram ett investeringskoncept för energieffektiviseringar av bostäder inom EUCF (European City Facility).

Skövdebostäder har fram till 2016 genomfört vattensparåtgärder i samtliga fastigheter. Under 2021 och 2022 har en översyn har skett av abonnemangsstorlek och för 2023 planeras en ny översyn av ytterligare vattensparåtgärder. Vattenförbrukningen 2022 var 1,04 m^3/m^2.

En utmaning kring fjärrvärmen är effekttaxan som påverkar Skövdebostäders kostnader och bolaget ser över möjligheterna att än mer styra förbrukningen av fjärrvärme för att minska effektuttaget på vissa tider.

KEMIKALIER

Under 2022 har Skövdebostäder genomfört en omfattande inventering av vilka kemikalier som används i bolaget. Man har också skaffat ett nytt verktyg i form av *iChemistry* som har en app vilket gör det enklare att registrera kemikalier.

KOLDIOXIDUTSLÄPP – UPPVÄRMNING OCH TRANSPORTER

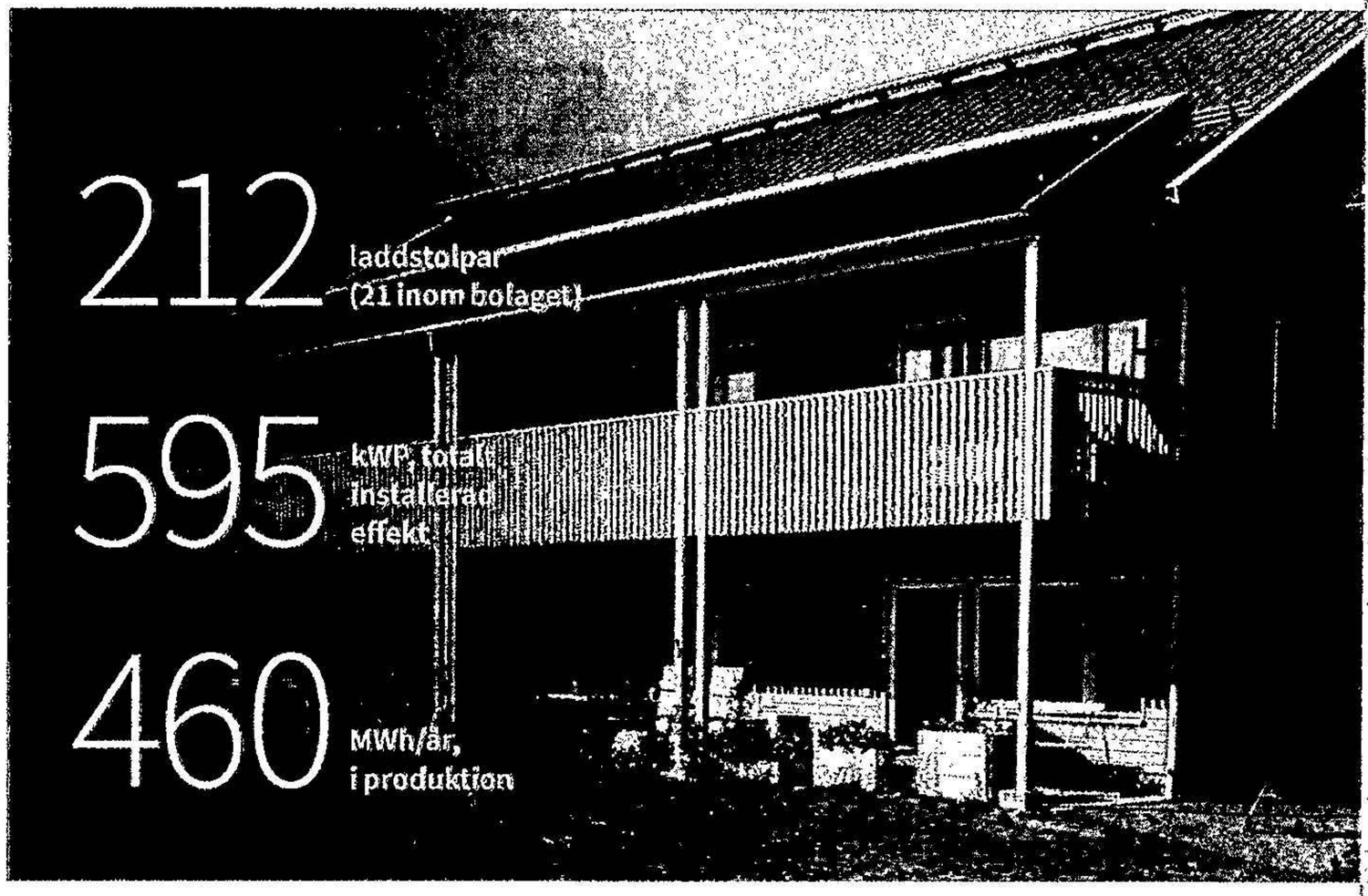
2022 köpte Skövdebostäder fortsatt delvis fjärrvärme märkt med *Bra miljöval* av Skövde Energi, vilket bidragit till att sänka koldioxidutsläppen. Användningen av bensin och diesel har sjunkit ytterligare då i princip hela bolagets fordonsflotta nu drivs av el. De fordon eller maskiner som fortfarande behöver fossilt bränsle kommer succesivt att ställas om för miljövänlig HVO-diesel eller gas. Målet är att Skövdebostäder ska ha noll fordon som drivs med fossila bränslen efter 2022.

Nettoutsläppet av koldioxid minskade med 320 ton CO_2 jämfört med 2021.

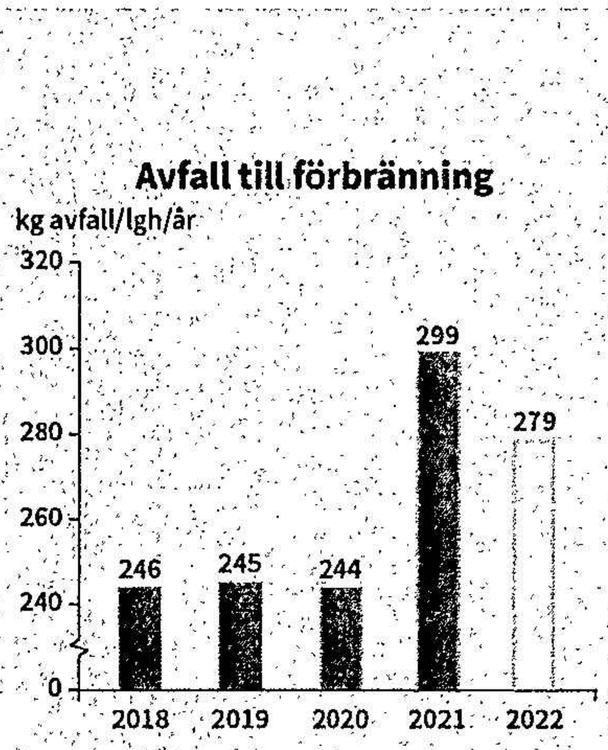
20230522204027

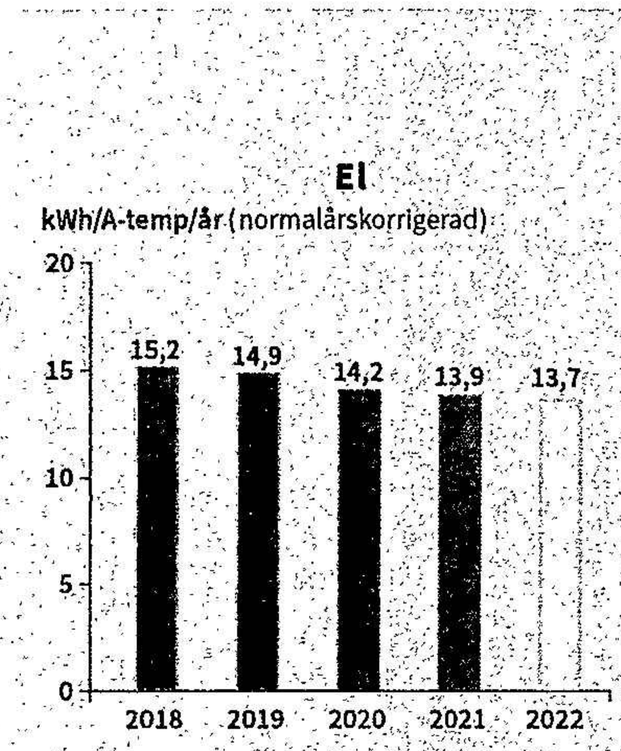
SKÖVDE KOMMUNS HÅLLBARHETSPOLICY

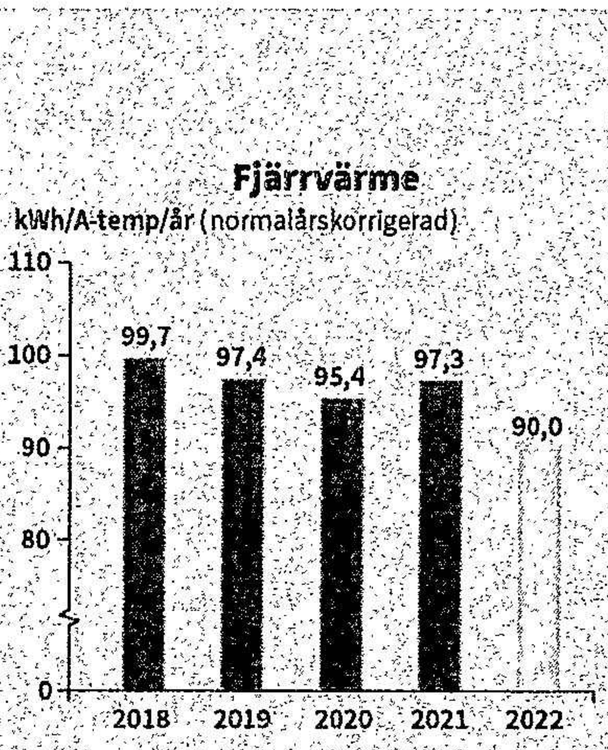
Under 2022 antog Skövde kommun en Hållbarhetspolicy som Skövdebostäder fått lämna synpunkter på. Eftersom den är tagen i Skövde kommun gäller den också för de kommunala bolagen. Den är väldigt övergripande och ligger väl i linje med Skövdebostäders hållbarhetsarbete.

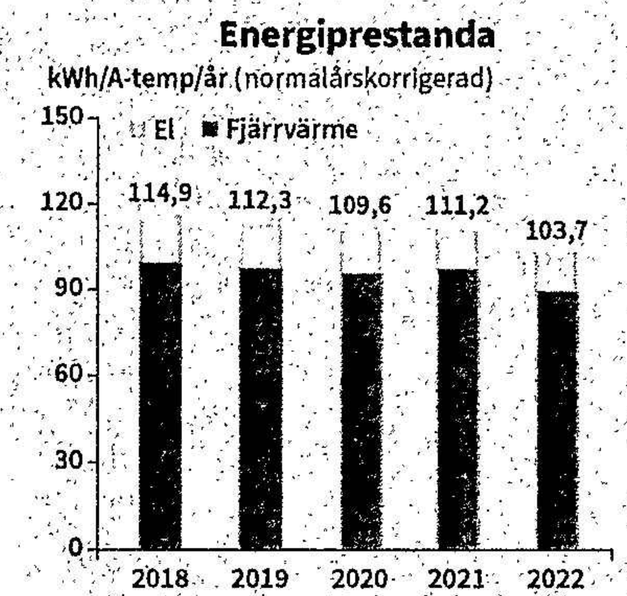


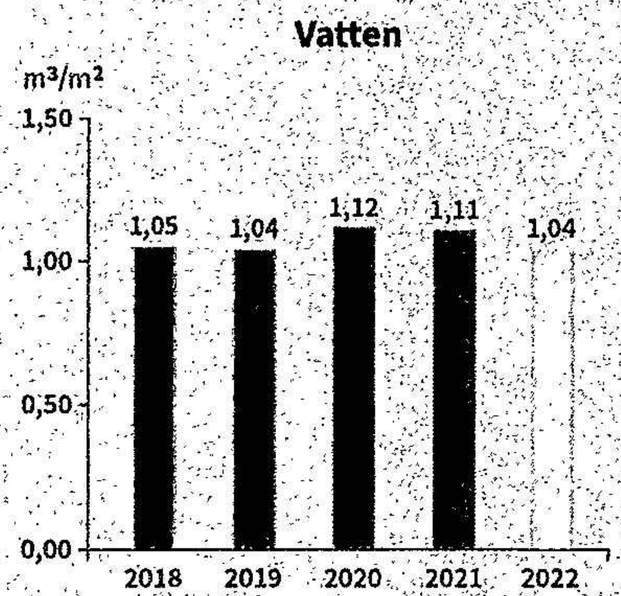
Solceller på Aspö. BILD: MIKAEL LJUNGSTRÖM

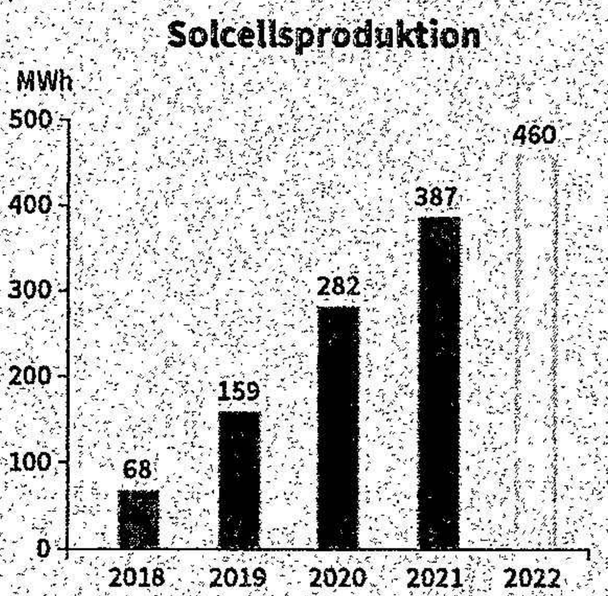












Koldioxidutsläpp (ton CO_2)	2022	2021	2020	2019	2018
Fjärrvärme**	2 492	2 824	2 445	2 355	2 322
Interna transporter *	25	23	82	89	56
Summa	**2 517**	**2 847**	**2 527**	**2 444**	**2 378**

Utfallet för koldioxidutsläpp baseras på faktisk förbrukning utan normalårskorrigeringar.

* Beräkningsdata från klimatinitiativet

** Uppgifter från Skövde Energi om emissionsdata och bränslemix för producerad energi. 2022 är beräknat på emissionsdata för 2021.

Ekonomisk hållbarhet

Skövdebostäder har en lång tradition av **stabil och ordnad ekonomi**. Det är en viktig grund för såväl det väl underhållna fastighetsbeståndet, kontinuerlig nyproduktion som god service och nöjda kunder.

SOM ALLMÄNNYTTIGT BOSTADSBOLAG ska Skövdebostäder kombinera samhällsnytta med affärsmässiga principer, en ekvation som har sina utmaningar. Detta kräver att bolaget tänker ekonomisk hållbarhet i allt man företar sig. Det handlar såväl om nyproduktionskalkyler som investeringar i digital teknik för ökad effektivitet och bättre service. Skövdebostäder försöker hela tiden att balansera alla hållbarhetsperspektiven för att säkerställa kvalitet i verksamheten.

Skövdebostäder har mål kring ekonomi i sin affärsplan och följer dem noga och väl. Men med en allt mer osäker och föränderlig omvärld behöver bolaget framåt se över vilka nyckeltal som är mest rätt för en långsiktig hållbarhet och fortsatt ansvarsfull ekonomi.

LIKVIDITET OCH KASSAFLÖDE

Skövdebostäders likviditet var vid årsskiftet mycket god. Under året har Skövde kommun beslutat om en ökning av låneramen inom koncernbanken från 1 500 miljoner kronor till 1 550 miljoner kronor. Kassaflödet från verksamheten för 2022 uppgick till cirka 200 (203) miljoner kronor och bruttoinvesteringarna i fastigheter uppgick till cirka 278 (222) miljoner kronor. Den förväntade investeringsvolymen för 2023 uppgår till cirka 315 miljoner kronor där bland annat projekten Timmergränd och Bostället står för en stor volym.

VÄRDEUTVECKLING OCH MARKNADSVÄRDE

Varje år låter Skövdebostäder en extern part värdera fastigheterna. Aktuell värdering har genomförts med värdetidpunkt 31 december 2022. Värderingen av fastigheterna har gjorts utifrån avkastningsmetod och ortsprismetod. Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgår enligt värderingen per den 31 december 2022 till 6 886 (7 041) miljoner kronor. I värderingen ingår ej fastigheterna Jordfräsen 1 och Städet 14. Dessa betraktas som projektfastigheter och färdigställs under första halvåret 2023.

FÖRSÄKRINGAR

Bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. Försäkringen omfattar även egendoms- och avbrottsförsäkring, ansvarsförsäkring, transportförsäkring, förmögenhetsbrott samt skadeståndskrav mot vd och styrelse.

INVESTERINGSSTÖD

Under 2022 togs investeringsstöden bort. Dock har Skövdebostäder hunnit söka stödet för fyra nu påbörjade projekt. Stödet är beviljat i två av projekten men utbetalning har inte gjorts. Hittills har Skövdebostäder ändå klarat av att ta projekten vidare trots osäkerhet. Borttagande av stödet påverkar investeringskalkylerna och kan komma att få en påverkan på framtida projekt.

OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT

Under 2022 har ett arbete för att genomföra en ombildning till bostadsrätt pågått. Först undersöktes intresset i två fastigheter för att landa i att fortsätta arbetet med Armborstet 1. En ny värdering av fastigheten har gjorts av extern part. Försäljning genomfördes 1 februari 2023.

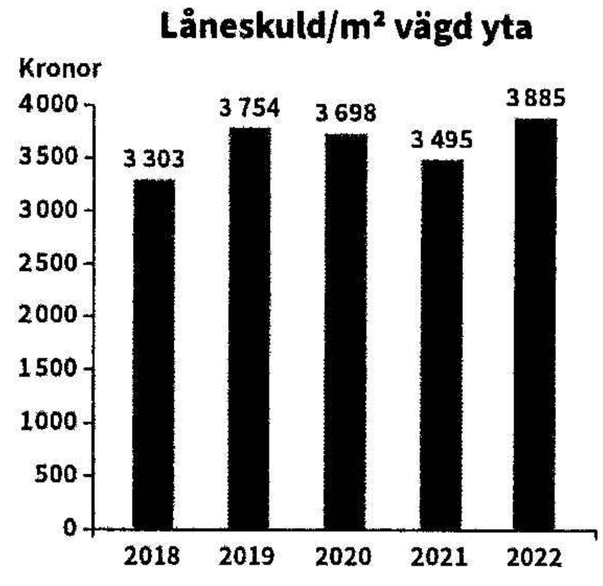
STORA KOSTNADSÖKNINGAR

Precis som alla andra har givetvis Skövdebostäder påverkats av omvärldsläget gällande ekonomin. Dock har bolaget under 2022 klarat sig relativt bra tack vare bundna priser på en stor del av inköpt el och även räntekostnader. Men inför 2023 kommer både el och räntor att öka, samtidigt som övriga taxor och materialpriser generellt sticker iväg. Skövdebostäder har dock goda förutsättningar att fortsätta att vara en stabil ekonomisk fastighetsägare som både kan nyproducera, ta hand om befintliga fastigheter och leverera hög service.

REVISIONER

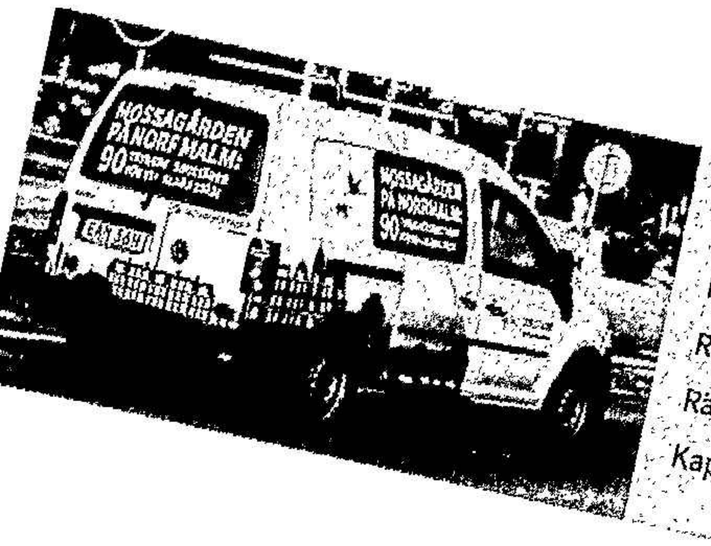
Under 2022 har Skövde kommuns revisorer genomfört en intern revision på temat välfärdsbedrägerier. Samordnade insatser angående utfallet från revisionen kommer att ske kommunövergripande och på ett samlat sätt.

Eget kapital (KKR)	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	**7 300**	**1 156 700**	**84 828**	**1 248 828**
Årets resultat			104 509	104 509
Avsättning till reservfond		69 000	-69 000	
Utdelning till aktieägare			-15 068	-15 068
Eget kapital 2021-12-31	**7 300**	**1 225 700**	**105 268**	**1 338 268**
Årets resultat			110 523	110 523
Avsättning till reservfond		90 000	-90 000	
Utdelning till aktieägare			-15 084	-15 084
Eget kapital 2022-12-31	**7 300**	**1 315 700**	**110 707**	**1 433 707**



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

KATARINA PRICK, VD



Portföljdata per den 31 dec	2022	2021	2020	2019	2018
Ränta (nominell), %	0,90	0,58	0,68	0,63	1,05
Räntebindningstid (år)	1,17	1,84	2,62	2,68	2,69
Räntebindning (<1år), %	56	46	28	47	46
Kapitalbindningstid (år)	1,68	1,90	2,00	2,17	2,26

Verktyg för hållbarhet

VERKTYG	GENOMFÖRANDE	UPPFÖLJNING
Certifierade ledningssystem	Miljöcertifierade enligt ISO 14001 sedan 2003. Kvalitetscertifierade enligt ISO 9001 sedan 2016. Arbetsmiljöcertifierade enligt ISO 45001 sedan 2016.	2021 recertifierades bolaget inom alla tre områden. I november 2022 hölls en uppföljningsrevision som resulterade i ett tjugotal förbättringsförslag men inga avvikelser.
Interna revisioner	Internrevision sker årligen utifrån våra ISO-certifieringar.	Årets internrevision genomfördes i två arbetsgrupper i oktober.
Avvikelserapportering	Alla medarbetare har möjlighet att rapportera in avvikelser i verksamheten via IA-systemet, både via datorn eller en app. Det gäller såväl kvalitets-, leverantörs-, miljö- som arbetsmiljöavvikelser.	Antalet rapporterade avvikelser följs upp månadsvis på ledningsgruppsmötena och i respektive arbetsgrupp minst kvartalsvis på arbetsplatsträffar.
Leverantörs-bedömningar	Vi har en fastställd instruktion för leverantörsbedömningar i samband med upphandlingar.	Alla leverantörer har bedömts enligt fastlagda kriterier.
Tillbud- och olycksfallsrapportering	Sedan halvårsskiftet skriver medarbetaren själv in arbetsmiljöavvikelser i IA. På byggarbetsplatserna följer Skövdebostäder entreprenörens instruktioner och kräver ID06.	Under 2022 rapporterades 9 tillbud och 20 olycksfall in, men ingen av allvarligare grad. Två av avvikelserna ledde till frånvaro.
Medarbetar-undersökningar	Skövdebostäder har under 2022 genomfört två medarbetarundersökningar, en stor under hösten och en mindre under våren. Verktyget *&frankly* ger såväl chefer som medarbetare verktyg att påverka resultaten i positiv riktning. Varje medarbetare har utvecklingssamtal med respektive chef där det ges utrymme att lämna synpunkter på sitt arbete eller verksamheten. Varje chef har också regelbundna verksamhetsmöten med sin avdelning.	Medarbetarundersökningen i maj gav ett eNPS på 58 och den större enkäten i november 44. Svarsfrekvensen under hösten var 91 %. Alla medarbetare har haft utvecklingssamtal och deltagit på avdelningsmöten under 2022.
Individuella utvecklingsplaner	Alla medarbetare har individuella utvecklingsplaner som sätts upp gemensamt av medarbetare och chef. Målen följs upp löpande under året.	2022 genomfördes medarbetarsamtal med samtliga medarbetare.
Synpunkter	Skövdebostäder är tillgängliga i flera digitala kanaler och får därigenom många synpunkter från såväl kunder och bostadssökanden som allmänhet. Kanalerna hanteras av bolagets kundtjänst. Handläggningstiden är i genomsnitt en dag.	Under 2022 har Skövdebostäder sett en fortsatt ökad användning av bolagets digitala kundforum.
Kundmätningar	Skövdebostäder mäter regelbundet kundnöjdheten och att ha Sveriges nöjdaste kunder är ett av bolagets mål. Genom vår nuvarande undersökning kan Skövdebostäder jämföra sig med omkring 350 andra bostadsbolag med drygt 1 miljon lägenheter. Undersökningen genomförs vartannat år. Skövdebostäder genomför också årligen en särskild enkät till studenthyresgästerna. Den görs i samarbete med Studentbostadsföretagen för att kunna jämföras med andra bolag som särskilt arbetar med studenthyresgäster. Bolaget utför också processmätningar kring nöjdhet med HLU och kundservice.	Kundundersökningen genomfördes i början av 2022. Resultaten räckte till två nomineringar till Kundkristaller för bästa service och bästa produkt. Studentundersökningen gav ett mycket gott resultat: NPS 65 och NKI 80 – vilket var målet. Processmätningarna visar att kunderna är mycket nöjda med den service de får. Till exempel ges snittbetyget 8,7 (skala 1-10) på frågan hur nöjd kunderna är totalt sett med samtal till kundtjänst.



”Medarbetarna är en av våra absolut viktigaste resurser och det är viktigt att vi inte bara arbetar med hållbarhet för våra hyresgäster utan också ett hållbart arbetsliv”

KATARINA PRICK, VD

Hållbarheten i siffror med kvalitetssäkrade indikatorer

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

God arbetsmiljö

NYCKELTAL	2022	2021
Lika tillträde på arbetsmarknaden och arbetsvillkor		
Anställningsform		
– heltid	109	101
– deltid	6	13
– tillsvidare	110	108
– visstid	5	6
Ålder, Kvinnor, antal		
– 18–29 år	3	2
– 30–44 år	21	24
– 45–54 år	10	9
– 55–64 år	8	11
– 65 år–	0	0
Kvinnor totalt, antal	**42**	**46**
Ålder, Män, antal		
– 18–29 år	8	5
– 30–44 år	24	24
– 45–54 år	22	19
– 55–64 år	14	14
– 65 år–	0	0
Män totalt, antal	**68**	**62**
Fördelning av snittlöner, kr/mån		
– tjänstemän, män	46 791	45 231
– tjänstemän, kvinnor	39 096	39 460
– kollektivanställda, män	30 086	29 362
– kollektivanställda, kvinnor	27 939	24 586
Anställningsbarhet och karriärutveckling		
Utbildningsinsatser för personalen		
– kursavgifter, kr/anställd	14 982	7 641
Medarbetares hälsa och välbefinnande		
Frånvaro, total frånvaro, %	7	5
Andel av frånvaron som beror på olycksfall i arbetet, %	0	0
eNPS (employee Net Promotor Score)	44	55
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?	Ja	Ja

Socialt ansvarstagande

NYCKELTAL	2022	2021
Ansvarstagande för den lokala bostadsförsörjningen och anpassningar i boendemiljön		
Förändringar i fastighetsbeståndet, %	1,2	2,5
Nyproduktion av hyresrätter, antal	68	132
Fastighetsförvärv, antal lägenheter	0	0
Avyttringar, antal lägenheter	0	0
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade, %	4,2	5,9
Socialt ansvar som fastighetsägare avseende boendes behov och förväntningar		
Hyresnivå, kr/m²	1 193	1 163
Hyresutveckling, kr/m²	30	20
Hyresutveckling, %	2,6	1,7
Driftkostnad, kr/m²	488	480
Driftkostnadsutveckling, kr/m²	8	37
Driftkostnadsutveckling, %	1,7	8,4
Omflyttningar i fastighetsbeståndet, %	16,3	17,6
Avhysningar, antal		
– pga ekonomiska skäl	5	3
– pga störningar	0	0
Socialt ansvarstagande för integration och stadsdelsutveckling		
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö, %	86,1	86,1
Nedlagda kostnader och investerade medel i stadsutvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60- eller tidigt 70-tal, Mkr	-	-
Andel kontrakt som innehåller sociala krav, %	-	-
Social upphandling	Nej	Nej
Projektkostnader för att engagera unga under 25 år, tkr	-	-
Arbetsvillkor		
Uppförandekod för entreprenörer	-	-
Revision/utvärdering av entreprenörer, definierar lagkrav eller avtal med facket	Ja	Ja
Köper vi rättvisemärkta produkter?	Inte enbart	Inte enbart

20230522104030

NYCKELTAL	2022	2021
Ekonomiskt ansvar och förbättring av fastighetsbeståndet		
Årliga underhållskostnader		
– mkr	20 691	19 108
– kostnader per lägenhet, tkr/lgh	3,7	3,5
– % av total omsättning	4,7	4,4
Företagets investeringar i nyproduktion		
– Nyproduktion, Mkr	181 091	222 350
– Nyproduktion, % av total omstättning	41,3	52,5
– Förvärv, Mkr	-	-
– Förvärv, % av total omsättning	-	-
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad, bostäder, %	100	100

Miljöansvar

Begränsning av fastighets-beståndets miljöpåverkan		
Använd energi som förbrukas av fastighets-beståndet, total, kWh/m² A-temp	103,7	111,2
– varav fjärrvärme	90,0	97,3
– varav el	13,7	13,9
Begränsning av miljöeffekterna vid företagets förvaltning		
Koldioxidutsläpp från bolagets fordon, ton CO_2/år	25	23
Begränsning av miljöpåverkan vid boendes förbrukning		
Vattenförbrukning i beståndet, total m³/m² A-temp	1,04	1,11
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor:		
– kompost, kg/lgh	16,92	11,34
– restavfall, kg/lgh	279,12	299
– glas, kg/lgh	13,31	7,66
– kartong, wellpapp, kg/lgh	11,22	25,17
– metall, kg/lgh	2,83	3,06
– plast, kg/lgh	9,95	11,69
– tidningar, kg/lgh	12,45	7,89
– ris och grenar, kg/lgh	14,11	15,32
Andel hyresgäster som källsorterar	95 %	94 %
Kemikalier		
H-fraser miljöskadliga	25 st	-
H-fraser hälsoskadliga	18 st	-
Miljö- plus hälsoskadliga	35 st	-

Företagsledning och samspel med intressenter

NYCKELTAL	2022	2021
Ansvarsfullt beslutsfattande och fungerande ledningssystem		
Andel kvinnor och män i ledande positioner		
– Styrelse, Kvinnor, %	11	29
– Styrelse, Män, %	89	71
– Ledningsgruppen, Kvinnor, %	57	33
– Ledningsgruppen, Män, %	43	67
Relationer till intressenter och hänsyn till deras intressen		
Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende, %	91,9	91,9
Företaget utvärderas av extern revisor	Ja	Ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod	Ja	Ja
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part	Nej	Nej
Företaget arbetar med boinflytande	Ja	Ja
Företaget arbetar enligt en extern certifiering av ledningssystem	Ja	Ja
Företaget följer en upprättad inköps-policy innehållande hållbarhetskriterier	Ja	Ja
Korruption och mutor		
Företaget har en policy för att förhindra korruption och mutor	Nej	Nej
Företaget har en så kallad whistle blower-funktion	Ja	Nej
Riskhantering		
Företaget har ett riskhanterings-system som inkluderar hållbarhet (riskanalyser och åtgärder)	Ja	Ja
Mänskliga rättigheter		
Företaget har en transparent		
– hyrespolicy	Ja	Ja
– rekryteringsprocess	Ja	Ja

Vinstdisposition

FÖRSLAG TILL DISPOSITION 2023

Styrelsen föreslår 2023 års årsstämma att av de disponibla vinstmedlen, kronor 110 706 709

kronor 179 580 (2:46 kr/aktie) utdelas till aktieägarna enligt 3 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag,

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

kronor 95 000 000 avsätts till reservfonden för framtida underhåll,

kronor 527 129 balanseras i ny räkning.

Utdelningen utbetalas efter årsstämma 2023.

STYRELSENS YTTRANDE TILL FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

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

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

Föreslagen vinstutdelning uppgår till 2,46 procent av aktiekapitalet, vilket är lika med det värdeöverföringstak som regleras i 3 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Räntesatsen ska utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan, vilken är 1,46 procent för 2022, med tillägg av en procentenhet. Därutöver ger bolaget en utdelning för bostadsförsörjningsåtgärder, som regleras i 5 § 1 p lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, med 15 000 000 kronor till ägaren.

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

RESULTAT

Resultatet av bolagets verksamhet under år 2021 samt dess ställning vid årets slut framgår av resultat- och balansräkningar jämte kassaflödesanalys, se nästa sida och framåt.

SKÖVDE DEN 7 MARS 2023

BJÖRNT MÅRTENSSON, ORDF

PONTUS LUNDIN, V ORDF

KATARINA PRICK, VD

MONICA GREEN

13/3

LENNART BOGREN

JONAS ERIKSSON

ROGER ALMGREN

PATRIK VEITHOEFER

MATTIAS ERIKSSON
ARBETSTAGARREPRESENTANT

FREDRIK ROSENBERG
ARBETSTAGARREPRESENTANT

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 8 mars 2023.

13

ERNST & YOUNG AB

ULF ULKNER
AUKTORISERAD REVISOR

20230522040351

Resultaträkning

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1 JANUARI – 31 DECEMBER (KKR)

	Not	2022	2021
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	2	421 411	405 984
Övriga förvaltningsintäkter		17 169	17 498
Summa nettoomsättning		**438 580**	**423 482**
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		-20 691	-19 108
Driftskostnader	3	-168 522	-163 588
Fastighetsskatt		-8 251	-8 095
Avskrivningar	4	-99 192	-93 792
Summa fastighetskostnader		**-296 656**	**-284 583**
Bruttoresultat		**141 924**	**138 899**
Centrala administrationskostnader	5	-12 442	-9 659
Rörelseresultat	6,7,8	**129 482**	**129 240**
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7		-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 023	-7 924
Summa finansiella poster		**-12 016**	**-7 924**
Resultat efter finansiella poster		**117 466**	**121 316**
Bokslutsdispositioner			
Återförd periodiseringsfond		23 044	11 241
Förändring överavskrivningar		-815	-50
Summa bokslutsdispositioner		**22 229**	**11 191**
Resultat före skatt		**139 695**	**132 507**
Skatt på årets resultat	9	-29 172	-27 998
ÅRETS VINST		**110 523**	**104 509**

Balansräkning/Tillgångar

PER DEN 31 DECEMBER (KKR)

Anläggningstillgångar	**Not**	**2022**	**2021**
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för datorprogram	10	636	895
Summa immateriella anläggningstillgångar		**636**	**895**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	11	2 643 868	2 672 036
Förbättringsutgifter på annans fastighet och inventarier	12	16 935	13 685
Pågående ny- och ombyggnader	13	376 423	164 327
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 037 226**	**2 850 048**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	14	372	40
Summa finansiella anläggningstillgångar		**372**	**40**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**3 038 234**	**2 850 983**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		4 886	2 642
Övriga fordringar	15	76 025	785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5 773	5 641
Summa kortfristiga fordringar		**86 684**	**9 068**
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		**86 684**	**9 068**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 124 918**	**2 860 051**

Balansräkning/Eget kapital och skulder

PER DEN 31 DECEMBER (KKR)

	Not	2022	2021
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 73 000 aktier med kvotvärde 100 kr		7 300	7 300
Reservfond		1 315 700	1 225 700
Summa bundet eget kapital		**1 323 000**	**1 233 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		184	759
Årets vinst		110 523	104 509
Summa fritt eget kapital	17	**110 707**	**105 268**
SUMMA EGET KAPITAL		**1 433 707**	**1 338 268**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	18	96 392	119 436
Överavskrivningar inventarier		4 416	3 601
Summa obeskattade reserver		**100 808**	**123 037**
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	19	62 987	59 122
Övriga avsättningar	20	1 900	1 900
Summa avsättningar		**64 887**	**61 022**
Långfristiga skulder			
Skuld till Skövde kommun	21	1 397 165	1 240 946
Summa långfristiga skulder		**1 397 165**	**1 240 946**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		63 141	38 376
Skatteskulder		8 243	3 473
Skuld till koncernbolag		5 950	5 017
Övriga kortfristiga skulder		4 443	4 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	46 574	45 652
Summa kortfristiga skulder		**128 351**	**96 778**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 124 918**	**2 860 051**

20230220403?

Kassaflödesanalys

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1 JANUARI – 31 DECEMBER (KKR)

Den löpande verksamheten	**2022**	**2021**
Rörelseresultat	129 482	129 240
Erhållen ränta	7	0
Erlagd ränta	-12 023	-7 924
Avskrivningar som belastat resultatet	99 123	93 792
Reavinst/reaförlust som belastat resultatet	-571	-436
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	2 317	1 914
Utbetald inkomstskatt	-20 538	-13 602
Kassaflöde före ändringar av rörelsekapital	**197 797**	**202 984**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-77 950	46 539
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	26 805	8 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**146 652**	**258 424**
Investeringsverksamheten		
Utbetalningar för förvärv av fastigheter	-278 300	-222 350
Utbetalningar för förvärv av inventarier m m	-8 226	-4 795
Inbetalningar från försäljning av inventarier m m	640	436
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-285 886**	**-226 709**
Finansieringsverksamheten		
Inbetalningar för upptagna långfristiga lån	156 219	-
Utbetalningar för amortering av långfristiga lån	-	-15 197
Utbetalningar för avsättning tjänstepension	-1 900	-1 450
Utdelning	-15 085	-15 068
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**139 234**	**-31 715**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**0**	**0**
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

20230522040338

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för 2022 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Pågående arbeten

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

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

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

Fastighetsvärdering

Bolaget gör en årlig extern värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Årets värdering har utförts av Svefa med värdetidpunkt 31 december 2022. Värderingen har gjorts enligt avkastnings- och ortsprismetod.

Finansiella instrument

Derivatinstrument (Ränteswappar)

Bolaget ingår i Skövde kommuns koncernbank.

Långfristiga fordringar

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

Kundfordringar

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

Leverantörsskulder och övriga korta skulder

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

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatter

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

Operationella leasingavtal

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen av fordon. Se vidare not 24.

Redovisning av intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas i den period de avser.

Övriga intäkter

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

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

Kortfristiga ersättningar till anställda

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

Kassaflödesanalys

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

Noter till resultaträkningen (alla belopp i kkr)

Not 2

Hyresintäkter

	Bruttohyror		Hyresbortfall		Nettohyror	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Bostäder	358 881	349 139	-287	-315	358 594	348 824
Lokaler	9 820	9 774	-30	-172	9 790	9 602
Garage	7 304	6 666	-245	-121	7 059	6 545
P-platser	5 448	4 198	-412	-267	5 036	3 931
Studentbost.	45 585	41 686	-64	-15	45 521	41 671
SUMMA	**427 038**	**411 463**	**-1 038**	**-890**	**426 000**	**410 573**

Därutöver avseende bostäder	**2022**	**2021**
Tillvalsavgifter	172	267
Underhållsrabatter	-4 479	-4 413
Hyresrabatter	-282	-443
SUMMA HYRESINTÄKTER	**421 411**	**405 984**

Not 3

Driftskostnader	**2022**	**2021**
Fastighetsskötsel	49 269	45 863
Fastighetsanknuten administration	29 887	30 329
Reparationer	17 374	16 833
Taxebundna kostnader		
El	11 378	9 889
Vatten	10 523	10 627
Avfallshantering	9 708	8 636
TV	494	567
Uppvärmning	31 303	32 454
Övriga driftskostnader		
Riskkostnader	1 227	868
Fastighetsförsäkring	1 718	1 564
Fritidsverksamhet i egen regi	4 018	4 188
Boinflytande	222	386
Förhandlingsersättning	617	615
Markavgifter	784	769
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	**168 522**	**163 588**
Varav inköp från koncernbolag	36 709	36 494

Not 4

Avskrivningar	**2022**	**2021**
Byggnader	85 402	80 586
Markanläggningar	8 554	8 343
Inventarier	5 236	4 863
SUMMA AVSKRIVNINGAR	**99 192**	**93 792**

Not 5

Centrala administrationskostnader	**2022**	**2021**
Personalkostnader	6 868	5 145
Övriga kostnader	5 574	4 514
SUMMA CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	**12 442**	**9 659**

Not 6

Ersättning till revisorerna avseende	**2022**	**2021**
Revision	248	257
Lekmannarevisor	17	16
Andra uppdrag än revisionsuppdraget	99	10
SUMMA ERSÄTTNING	**364**	**283**

Not 7

Löner och andra ersättningar	**2022**	**2021**
Styrelse och VD		
Lön m m	1 792	1 724
Sociala avgifter	609	568
Pensionskostnader	422	457
SUMMA	**2 823**	**2 749**
Övrig personal		
Lön m m	49 026	47 285
Sociala avgifter	16 711	16 174
Pensionskostnader	2 937	3 565
SUMMA	**68 674**	**67 024**

Årets avsättning för tjänstepension till personalen exkl löneskatt (sociala avgifter) uppgår till 1 526 (1 514) kkr.

Vid årets slut hade bolaget 110 (108) anställda:		
Kvartersvärdar och miljövärdar	55	51
Byggnadsarbetare, elektriker m fl	9	9
Administrativ personal	46	48
SUMMA	**110**	**108**

Medeltalet anställda beräknat efter 1 700 årsarbetstimmar		
Antal kvinnor	44	43
Antal män	68	68
SUMMA	**112**	**111**
Antal kvinnor i styrelsen	1	2
Antal män i styrelsen	8	7
Antal kvinnor i chefsposition	6	4
Antal män i chefsposition	7	7

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

Not 8

Sjukfrånvaro	**2022**	**2021**
Total sjukfrånvaro	7%	5%
– korttidssjukfrånvaro	4%	3%
– långtidssjukfrånvaro	3%	1%
– sjukfrånvaro för män	4%	2%
– sjukfrånvaro för kvinnor	3%	3%
– anställda –29 år	5%	4%
– anställda 30–49 år	8%	5%
– anställda 50 år–	6%	5%

Not 9

Skatt på årets resultat	**2022**	**2021**
Aktuell skatt	25 308	22 254
Uppskjuten skatt	3 864	5 744
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**29 172**	**27 998**

Aktuell skatt	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	139 695	132 507
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	28 777	27 296
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	142	124
Skattemässiga justeringar avseende avskrivningar	-3 864	-5 440
Skattereduktion för inventarier 2021	-155	
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	408	274
SUMMA AKTUELL SKATT	**25 308**	**22 254**

Not 10

Balanserade utgifter för datorprogram	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	2 500	1 815
Nyanskaffningar under året	-	685
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 500	2 500
Ingående avskrivningar	1 605	1 351
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	259	254
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 864	1 605
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	**636**	**895**

Not 11

Byggnader	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	3 426 359	3 240 628
Nyanskaffningar under året	45 523	69 176
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnader	13 337	116 555
Försäljning och utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 485 219	3 426 359
Ingående avskrivningar	997 589	917 003
Årets avskrivningar	85 402	80 586
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 082 991	997 589
Utgående planenligt restvärde	**2 402 228**	**2 428 770**

Mark	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	132 450	125 519
Nyanskaffningar under året	-	6 931
Försäljning och utrangeringar	-	-
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnader	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**132 450**	**132 450**

Markanläggningar	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	189 329	183 051
Nyanskaffningar under året	6 853	6 278
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnader	76	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 258	189 329
Ingående avskrivningar	78 513	70 170
Årets avskrivningar	8 555	8 343
Utgående ackumulerade avskrivningar	87 068	78 513
Utgående planenligt restvärde	**109 190**	**110 816**

SUMMA BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR	**2 643 868**	**2 672 036**
Taxeringsvärden (se spec sid 42–43)	5 303 589	4 263 916

Not 12

Förbättringsutgifter på annans fastighet	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	757	757
Nyanskaffningar under året	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	757	757
Ingående avskrivningar	628	590
Årets avskrivningar	28	38
Utgående ackumulerade avskrivningar	656	628
Utgående planenligt restvärde	**101**	**129**

Inventarier	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	52 790	52 013
Nyanskaffningar under året	8 226	4 110
Försäljningar och utrangeringar	-1 594	-3 333
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 422	52 790
Ingående avskrivningar	39 234	37 997
Försäljningar och utrangeringar	-1 527	-3 333
Årets avskrivningar	4 881	4 570
Utgående ackumulerade avskrivningar	42 588	39 234
Utgående planenligt restvärde	**16 834**	**13 556**

UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET OCH INVENTARIER	**16 935**	**13 685**

Not 13

Pågående ny- och ombyggnader	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	164 327	140 932
Nyanskaffningar under året	225 925	139 965
Omklassificering till byggnader	-13 413	-116 555
Kostnadsförda projekt	-416	-15
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	**376 423**	**164 327**

Not 14

Andra långfristiga fordringar	2022	2021
Insatskapital Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
HBV, Återbäring	332	-
SUMMA ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	**372**	**40**

Not 15

Övriga fordringar	2022	2021
Statliga investeringsstöd för hyresbostäder (Jordfräsen 1 och Städet 14)	75 134	-
Övrigt	891	785
SUMMA ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	**76 025**	**785**

Not 16

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022	2021
Fastighetsförsäkring	1 804	2 074
Övriga	3 969	3 567
SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**5 773**	**5 641**

Not 17

Vinstdisposition	2022	2021
Balanserat resultat	184	759
Årets resultat	110 523	104 509
SUMMA	**110 707**	**105 268**
Utdelas till aktieägare, 2,46 (1:16) aktie, enligt 3 §*	180	84
Utdelas till aktieägare, enligt 5 § 1 p*	15 000	15 000
Avsättes till reservfonden	95 000	90 000
Överförs i ny räkning	527	184
SUMMA	**110 707**	**105 268**

*Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Not 18

Periodiseringsfonder	2022	2021
Summa 2016 års taxering	-	23 044
Summa 2017 års taxering	23 567	23 567
Summa 2018 års taxering	27 558	27 558
Summa 2019 års taxering	17 039	17 039
Summa 2020 års taxering	28 228	28 228
SUMMA PERIODISERINGSFONDER	**96 392**	**119 436**

Not 19

Uppskjutna skatteskulder	2022	2021
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	62 987	59 122
SUMMA	**62 987**	**59 122**

Not 20

Övriga avsättningar	2022	2021
Avsättning för tjänstepension till personalen	1 900	1 900
SUMMA ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR	**1 900**	**1 900**

Not 21

Skuld till Skövde kommun	2022	2021
Skulder som förfaller inom 1 år	-	-
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	-	-
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	1 397 165	1 240 946
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	**1 397 165**	**1 240 946**

(Limit uppgår till 1 550 000)

Not 22

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022	2021
Upplupna löner	394	696
Upplupna semesterersättningar mm	5 143	4 982
Upplupen skuld för sociala avgifter	3 222	3 145
Upplupna kostnadsräntor	1 826	1 219
Förskottsbetalda hyror	35 266	34 822
Övriga interimsskulder	723	788
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**46 574**	**45 652**

Not 23

Ställda säkerheter	2022	2021
Inteckningar i fastigheter och tomträtter	-	-
Eventualförpliktelser		
Garantifond Fastigo	990	944

Not 24

Operationella leasingavtal	2022	2021
Anskaffningsvärde	3 272	3 579
Beräknade restvärden	1 065	1 009
Bokförda leasingavgifter	546	571
Beräknade avgifter som förfaller till betalning		
- inom 1 år	510	445
- inom 2–5 år	172	570

Not 25

Händelser efter balansdagen

Under 2022 har ett arbete för att genomföra en ombildning till bostadsrätt pågått. 1 februari 2023 genomfördes en försäljning av Armborstet 1.

Definitioner

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

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

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

DRIFTNETTO. Nettoomsättningen minus underhållskostnader minus driftskostnader minus fastighetsskatt.

HYRESFÖRLUSTER. Konstaterade avskrivna hyresfordringar.

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

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

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

LIKVIDITET. Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

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

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

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

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

20230522204035

Femårsöversikt

PER DEN 31 DECEMBER

Fastighetsbestånd	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Antal bostäder	5 573	5 505	5 373	5 297	5 122
– varav studentbostäder	1 008	1 008	876	876	876
Antal lokaler	52	52	55	61	60
Antal garage	1 300	1 293	1 292	1 258	1 246
Antal parkeringsplatser	2 770	2 695	2 712	2 540	2 482
Bostadssyta, m²	345 070	340 690	336 508	331 025	317 956
– varav studentbostadsyta, m²	30 931	30 931	26 749	26 749	26 749
Lokalyta, m²	8 351	8 351	8 920	9 225	9 147
Garageyta, m²	18 515	18 409	18 398	17 898	17 724
Vägd yta, m²	359 593	355 178	351 561	346 216	333 011

Genomsnittshyra för bostäder	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Varmhyra kr/m²	1 193	1 163	1 143	1 106	1 083

Ekonomi (kkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	438 580	423 482	413 199	385 249	368 591
Underhållskostnader	20 691	19 108	24 067	18 931	16 918
Driftskostnader inkl central administration	180 964	173 247	155 581	158 845	145 760
– varav reparationskostnader	17 374	16 833	14 999	13 686	12 963
Fastighetsskatt	8 251	8 095	7 915	8 088	6 684
Avskrivningar	99 192	93 792	88 328	72 758	67 355
Finansiella intäkter	7	-	4	-	2
Finansiella kostnader	12 023	7 924	9 000	39 001	14 528
Resultat efter finansiella poster	117 466	121 316	128 312	87 775	116 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten	146 652	258 424	259 156	102 388	223 779
Skulder till långivare	1 397 165	1 240 946	1 256 143	1 300 000	1 100 000
Låneskuld kr/m² vägd yta	3 885	3 495	3 698	3 754	3 303
Balansomslutning	3 124 918	2 860 051	2 778 430	2 741 823	2 499 030
Hyresbortfall, outhyrt	1 038	890	585	426	526
Hyresförluster	183	221	84	161	124
Aktiekapital	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300
Aktieutdelning	15 180	15 085	15 068	15 075	108
Likviditet, %	67,5	9,4	72,0	163,9	107,1
Soliditet, %	48,4	50,2	48,0	46,3	48,6
Justerad soliditet, %	75,1	77,0	75,8	73,5	74,6

Övrigt	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Antal nyproducerade lägenheter	68	132	76	170	150
Antal stamrenoverade lägenheter	-	-	-	-	14
Antal hushåll med HLU-rabatt	2 705	2 643	2 612	2 551	2 507
HLU-rabatt i genomsnitt per hushåll med rabatt, kr	1 656	1 670	1 643	1 569	1 590

Fastighetsförteckning 2022-12-31

FÖRKLARINGAR
1) Studentbostäder
2) Projektfastigheter

Distrikt	Fastighet	Antal 1 rk 1 rkv	2 rk 2 rkv	3 rk	4 rk	5 rk 6 rk	Bostäder Antal	Yta	Medelyta
ÖSTRA DISTRIKTET									
	Getingen 1	49	179	78	12		318	18 240,6	57,4
	Värlöken 1	64	50	25	15	10	164	9 230,0	56,3
	Alfhem 1	4	6	1			11	748,0	68,0
	Alfhem 2	5	14	10	15	3	47	3 803,0	80,9
	Regementet 1		43	25	27	3	98	7 561,0	77,2
	Regementet 1 (hus 81) [1]	30					30	993,2	33,1
	Bataljonen 1 (tomträtt) [1]	210		20			230	6 815,4	29,6
	Plutonen 3 (tomträtt) [1]	185	8	7			200	4 736,0	23,7
	Trossen 1	20	38	45	12	2	117	8 952,0	76,5
	Fältskären 1 [1]	28	6	5			39	1 434,0	36,8
	Kurorten 1 [1]	235	9	3			247	8 272,0	33,5
	Kurorten 3 [1]	101	12				113	3 914,0	34,6
	Kurorten 4 [1]	114	18				132	4 182,0	31,7
	Ekedal 5	72	63	12	3		150	7 071,0	47,1
	Bostället 23 [2]								
	Källtorp 1			32	16	10	58	6 420,0	110,7
	Hästhoven 2		12	48	22	2	84	6 422,0	76,5
	Timmersdala 1:16		2	11			13	923,0	71,0
	Jordfräsen 1 [2]	8	26	28	6		68	4 380,0	64,4
SUMMA ÖSTRA DISTRIKTET		**1 125**	**486**	**350**	**128**	**30**	**2 119**	**104 097,2**	**49,1**
CENTRALA DISTRIKTET									
	Trappen 1	16	36	6			58	2 912,0	50,2
	Kalkstenen 1	18	54	21	3	6	102	5 948,0	58,3
	Sandstenen 1	15	36	9			60	3 337,0	55,6
	Skiffern 1	20	21	12	6	6	65	4 094,5	63,0
	Gnejsen 1	9	42	6			57	3 132,5	55,0
	Graniten 1		6	34	14		54	3 893,0	72,1
	Kolmen 1	2	18				20	1 099,0	55,0
	Orstenen 1		4	22	12		38	2 758,5	72,6
	Sandstenen 2	22	42	24	3	3	94	5 532,0	58,9
	Folkparken 1		51	18	10		79	5 517,5	69,8
	Armborstet 1		4	8	10	14	36	3 628,0	100,8
	Vadden 2		15	33	18		66	5 216,0	79,0
	Fältspaten 1	12	41	25			78	4 764,0	61,1
	Käpplundagärdet 4		46	86	49	17	198	15 590,0	78,7
	Hagtornet 12		19	21	6		46	3 804,0	82,7
	Skoltuna 13	10	6	24	6		46	3 269,8	71,1
	Per Andersgården 1, Havren 26		1	44	34	1	80	6 703,0	83,8
	Snickaren 2	4	10	11			25	1 633,0	65,3
	Saturnus 3		4	6	4		14	1 284,0	91,7
	Saturnus 4	4	3	2		3	12	1 110,0	92,5
	Saturnus 8		20	23	8	12	63	5 714,0	90,7
	Jupiter 2 och 9	3	27	24	5	5	64	5 120,0	80,0
	Skade 3		17	15			32	2 183,7	68,2
	Skade 1		7	20	4		31	2 633,5	85,0
	Tyr 6	3	6	4	3	2	18	1 500,0	83,3
	Tyr 3		17				17	1 268,0	74,6
	Skolan 2	12	61	38	13	3	127	8 320,5	65,5
	Skolan 2 [1]	14	3				17	584,5	34,4
	Stadet 14 [2]								
SUMMA CENTRALA DISTRIKTET		**164**	**617**	**536**	**208**	**72**	**1 597**	**112 550,0**	**70,5**
NORRA DISTRIKTET									
	Grubbagården 1	38	64	54	3	9	168	10 241,0	61,0
	Grubbagården 2	36	64	100	46	6	252	16 787,0	66,6
	Havstena 1-10	52	115	202	23	15	407	29 360,6	72,1
	Aspö 1		81	90	51	11	233	16 593,0	71,2
	Frostaliden 5		75	75	24	15	189	13 713,0	72,6
	Skalbaggen 28	32	112	144	32		320	22 032,0	68,9
	Skogsmyran 1	12	30	45	9		96	6 565,5	68,4
	Guldbaggen 12	24	60	90	18		192	13 131,0	68,4
SUMMA NORRA DISTRIKTET		**194**	**601**	**800**	**206**	**56**	**1 857**	**128 423,1**	**69,2**
SUMMA SKÖVDEBOSTÄDER		**1 483**	**1 704**	**1 686**	**542**	**158**	**5 573**	**345 070,3**	**61,9**

Övriga uthyrningsenheter						Nybyggnadsår m m			Taxeringsvärde (TKR)		
Lokaler Antal	Yta	Garage Antal	Yta	P-plats Antal	Vägd yta	Nyb. år	Omb. år	Värde-år	Mark	Byggn.	Totalt
15	1 408,5	66	1 069,0	177	20 005,4	1950	1991	1970	70 699	167 008	237 707
		39	616,0	63	9 435,3	1961		1970	34 739	82 712	117 451
1	170,0			34	918,0	1929	88-90	70-88	3 818	7 749	11 567
1	157,0				3 960,0	1988		1988	18 244	38 817	57 061
4	100,0	60	844,0	63	7 942,3	88-90		1990	41 565	96 652	138 217
					993,2						
				24	6 815,4	1997	2012	1997	32 000	105 000	137 000
				38	4 736,0	1996	2011	1996	22 600	86 312	108 912
2	115,0	88	1 144,0	35	9 448,3	1992		1992	43 943	102 027	145 970
1	282,0			12	1 716,0	1929		1988	6 639	17 952	24 591
				40	8 272,0	2002		2002	38 000	127 000	165 000
				21	3 914,0	2006		2006	18 400	66 000	84 400
					4 182,0	2021			33 000	93 000	126 000
				74	7 071,0	2018		2018	39 000	129 000	168 000
					0,0						
				4	6 420,0	99-00		99-00	31 303	72 538	103 841
				93	6 422,0	2011		2011	24 000	102 000	126 000
					923,0				1 257	11 000	12 257
		8	117,1	75	4 419,0						
24	2 253,6	263	3 769,1	766	107 593,1				459 207	1 030 767	1 489 974
		14	255,0	22	2 997,0	1954		1954	11 106	17 841	28 947
2	425,0	12	237,0	52	6 452,0	1955		1955	22 994	51 590	74 584
		11	192,0	26	3 401,0	1956		1956	12 631	29 189	41 820
4	567,0	31	460,5	39	4 815,0	1956		1956	16 327	32 670	48 997
		25	491,5	27	3 296,3	1957		1957	12 190	27 434	39 624
					3 893,0	1957		1957	14 400	31 000	45 400
		9	180,0	42	1 159,0	1958		1958	4 335	9 757	14 092
		17	238,0		2 837,8	1958		1958	10 486	22 848	33 334
2	155,5	38	614,5	68	5 892,3	1958		1958	21 583	47 962	69 545
		8	132,0	54	5 561,5	1996		1996	20 738	63 178	83 916
					3 628,0	2006		2006	13 600	50 000	63 600
		15	195,0	55	5 281,0	2007		2007	19 634	74 372	94 006
		26	338,0	45	4 876,7	2014		2014	25 208	81 553	106 761
1	588,0	53	583,0	173	16 372,3	2012, 2013		2013	61 418	267 000	328 418
		14	196,0	29	3 869,3	1989		1989	18 305	41 307	59 612
		28	339,0	10	3 382,8	1983		1983	16 009	35 554	51 563
1	73,0	24	312,0	63	6 880,0	1967	2012	1967	31 746	64 932	96 678
3	250,3				1 883,3	1953	1986	1980	8 284	16 965	25 249
2	257,0				1 541,0	1886	1988	1988	6 120	14 533	20 653
4	219,0			1	1 329,0	1902	1987	1987	5 541	11 517	17 058
2	1 023,0	68	816,0		7 009,0	1989		1989	28 596	66 000	94 596
1	228,5	2	30,5	37	5 358,7	1878,1983		70-83	25 145	51 545	76 690
1	50,0	26	262,0		2 321,0	1983		1984	10 904	25 460	36 364
		23	267,0		2 722,5	1864, 2004	2004	2004	13 021	43 725	56 746
1	458,0				1 958,0	1929		1930	7 420	19 950	27 370
1	122,5			9	1 390,5	2015		2015	6 734	27 631	34 365
		61	714,0		8 558,5	2003		02-03	42 928	147 443	190 371
					584,5						
25	4 416,8	505	6 853,0	752	119 251,1				487 403	1 372 956	1 860 359
		59	947,0	106	10 556,7	1964		1964	39 600	86 978	126 578
1	78,0	67	1 017,0	143	17 204,0	1963		1963	64 113	168 510	232 623
		155	2 243,0	264	30 108,3	1968	2012	1968	111 692	235 400	347 092
2	1 624,0	10	165,0	216	18 272,0	2016-2017			56 718	294 029	350 747
		48	696,0	164	13 945,0	2019			51 836	231 297	283 133
		129	1 866,0	186	22 654,0	70-71		70,71,03	39 945	140 048	179 993
		27	392,0	55	6 696,2	1971		1971	11 776	41 410	53 186
		39	546,0	131	13 313,0	1972		1972	23 324	82 580	105 904
3	1 702,0	534	7 872,0	1 265	152 749,1				399 007	1 280 252	1 679 256
52	8 351,3	1 300	18 515,1	2 770	359 593,3				1 345 614	3 957 975	5 303 589

20230522044036

Revisionsberättelse

TILL BOLAGSSTÄMMAN I AKTIEBOLAGET SKÖVDEBOSTÄDER, ORG.NR 556042-3039

Rapport om årsredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Skövdebostäder för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 med undantag för hållbarhetsavsnitten på sidorna 8-25 och 28-31 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Skövdebostäders finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsavsnitten på sidorna 8–25 och 28–31. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de 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.

20230522040037

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Skövdebostäder för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

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

SKÖVDE DEN 9 MARS 2023
13

ERNST & YOUNG AB

ULF ULKNER
AUKTORISERAD REVISOR

Granskningsrapport

UNDERTECKNAD av kommunfullmäktige i Skövde kommun utsedd lekmannarevisor har granskat AB Skövdebostäders verksamhet. Styrelsen och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och internkontroll samt att pröva om verksamheten bedrivs enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen samt god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning. Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att den interna kontrollen varit tillräcklig.

SKÖVDE DEN 7 MARS 2023

LARS-ERIK LINDH,
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE
I SKÖVDE KOMMUN UTSEDD
LEKMANNAREVISOR

Året i bilder

1. Miljövärdarna Marie och Niklas slår med lie för att bevara ängsmarken.
2. Miljövärden Carina rensar i rabatterna.
3. Grinden på Aspö koloniförening.
4. Smidiga arbetsfordon för miljövärdarna.

5. Armborstet ombildas till bostadsrätt.
6. Tomtar pryder Aspöområdet under december.
7. Nya källsorteringsstationer i Ryd.
8. Lekplats på Lillegården upprustas i samråd med hyresgäster.

SKÖVDEBOSTÄDER

En del av Skövde kommun

ORGANISATIONSNUMMER: 556042-3039 | **POSTADRESS:** Box 303, 541 27 Skövde | **BESÖKSADRESS:** Drottninggatan 2A
TELEFON: 0500-477400 | **E-POST:** info@skovdebostader.se | **HEMSIDA:** www.skovdebostader.se