Tjänsteanteckning 2024-10-23
Denna årsredovisning ersätter handling som inkom: 2023-05-30 och har film nr: 9446-4852
/HNT, Bolagsverket

Bostäder i Borås

2023-06-29

FASTSTÄLLELSEINTYG

20240617231124

Fastställelseintyg årsredovisning 2022

Undertecknad VD i AB Bostäder i Borås intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 28:e mars 2023.

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

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

Borås den 29 juni 2023

Mikael Hansson
VD

Telefon 033 - 44 20 02

Besöksadress
Västerbrogatan 8
503 30 Borås

Telefon
033-44 20 00

E-post
info@bostader.boras.se

Webbplats
www.bostader.boras.se

ID: {788...-1ed-a63a-8bad7...e2621 Status: Signerat av alla

Bostäder i Borås

Års- och hållbarhetsredovisning

2022

Året i korthet

VI VINNER PRIS – INKLUDERANDE BOENDEDIALOG

Vi får Sveriges Allmännytta digitaliseringspris "Pionjärer" för vårt arbete med digitala boendedialoger på sociala medier.

VI ANSTÄLLER VÅRA HYRESGÄSTER

Ett 40-tal projektanställda hyresgäster har arbetat som intervjuare, lokalvårdare och trygghetsvärdar.

Vi certifieras återigen som en riktigt bra arbetsplats

Mjuka värderingar och en levande företagskultur ligger ofta till grund när en arbetsplats anses som bra av sina anställda. 75 % av våra medarbetare anser att Bostäder i Borås är en mycket bra arbetsplats. Det betyder att vi återigen certifieras som ett Great Place to Work.

VI STÅR UPP FÖR ALLAS LIKA VÄRDE

Därför tog vi ett viktigt första steg genom att utbilda alla våra chefer inom HBTQI-frågor. Men det är bara ett första steg, vi siktar på att få hela bolaget HBTQI-certifierade 2024.

Omslagsbilder: Emilia Bergmark Jimenéz

2024061723126 2024-06-17 Status: Signerat av alla ID: 6378870-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621

VI GER LIV TILL EN NY STADSDEL

Här bor våra hyresgäster i härliga lägenheter med tillgång till uteplats eller balkong. Regementsstaden är ett naturskönt område i en helt ny stadsdel i Borås.

Vi skapade en fotoutställning tillsammans med street-art fotografen Mats Alfredsson om åtta Norrbybor och deras drömmar.

Vi nomineras till Studentbostadspriset

Våra studentbostäder i Knalleland, Glesvingen, hamnar på pallplats i årets Studentbostad 2022. I nära samarbete med Studentkåren vid Högskolan i Borås förvandlade vi Glesvingen från en anrik textilfabrik till ett modernt studentboende.

INNEHÅLL

Året i korthet	2
Vd har ordet	4
Vilka vi är och vad vi gör	8
Kommunikationen med våra intressenter	14
Nyckeltal	16
Så här styr vi vår verksamhet	18
Social hållbarhet	22
En god arbetsmiljö	26
Ekologisk hållbarhet	30
Ekonomisk hållbarhet	34
GRI-Index	36
Revisorns yttrande avseende hållbarhetsrapporten	40
Årsredovisning	41
Förvaltningsberättelse	42
Femårsöversikt	44
Resultaträkning	47
Balansräkning	48
Kassaflödesanalys	50
Noter	51
Underskrifter	61
Revisionsberättelse	62
Granskningsrapport	64
Styrelse, företagsledning, revisorer	65

Startskottet för vårt jubileumsår var ett luciatåg med våra elbilar som åkte omkring i alla våra områden och spred ljus och värme.

2024061723127
ID:6587880-be91-11ed-a63a-Sb0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Foto: Tomas Eriksson

20240617231128
ID:65878810-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Året 2022 har varit ett framgångsrikt år för Bostäder i Borås och bolaget går en ljus framtid till mötes. Vi har arbetat hårt med att sätta en tydlig struktur i våra processer och vår identitet, och det börjar nu ge resultat. Tillsammans med fantastiska kollegor, ett starkt hållbarhetsarbete och uppdaterade ägardirektiv är vi nu fullt rustade inför morgondagens utmaningar!

SOM SAMHÄLLSBYGGARE och förvaltare av den viktigaste tillgången i människors liv – bostaden – har vi ett stort ansvar i vårt sociala, ekologiska och ekonomiska hållbarhetsarbete. Sällan har det ansvaret varit så tydligt som i vårt arbete med *Ett socialt hållbart Borås* tillsammans med Borås Stad. Genom intervjuer med våra hyresgäster i Norrby tog vi fram en åtgärdslista för att förflytta området från Polisens lista över särskilt utsatta områden. Denna ligger nu som grund för ett långsiktigt arbete, där alla insatser är relevanta, både för verksamheten och våra hyresgäster.

Vi startade också vår egen förflyttning av Hässleholmen. Här slog vi rekord i antal enkätsvar från våra hyresgäster – 4 103 Hässlebor valde att framföra sina åsikter. För oss är det ett tydligt kvitto på engagemanget våra hyresgästerna känner för sitt område. Med det materialet

Som samhällsbyggare och förvaltare av den viktigaste tillgången i människors liv – bostaden – har vi ett stort ansvar i vårt sociala, ekologiska och ekonomiska hållbarhetsarbete.

Mikael Hansson, vd, Bostäder i Borås

som grund har vi inlett flera trygghetsskapande åtgärder. Vi har till exempel anställt lokala torgvärdar och investerat i belysning. Vi har även skickat in ett förslag till kommunen på hur vi kan skapa tryggare kvarter genom att bygga ihop Hässleholmen med resten av Borås.

VI ÄR FULLT MEDVETNA om den påverkan vi som fastighetsbyggare har på miljön. Därför arbetar vi kontinuerligt med att uppdatera våra ramavtal för klimatsmarta transporter och hållbara byggmaterial. Optimerade energiflöden i våra fastigheter är också en viktig parameter för oss att arbete med. Samtidigt behöver vi säkra vår ekonomi för att också i framtiden kunna återinvestera i våra fastigheter och hyresgäster.

Skenande driftkostnader innebär stora utmaningar på en intäktsreglerad marknad, men med nya ägardirektiv från kommunfullmäktige är vi redo att anta utmaningen. Dessa tillåter oss att bruka nya upplåtelseformer, som bostadsrätter och hyresköpslägenheter.

NÄR JAG BLICKAR TILLBAKA på året som har gått så känner jag en stor respekt och stolthet för det fina arbete som mina medarbetare har åstadkommit, inte minst kring vår företagskultur. Vi är 115 stycken fantastiska medarbetare som går till jobbet för att göra livet bättre och enklare för våra hyresgäster. Tillsammans vill vi visa att det är möjligt att bygga bostäder av hög kvalitet och samtidigt ta hänsyn till miljön och samhället.

Alla grundstenar är satta för att kunna fortsätta utveckla bolaget. Under 2023 är jag övertygad om att vi kommer att utmanas och utmana, och tillsammans gör vi varandra och Borås till en bättre stad att leva och bo i.

20240617123129
ID:658788f0-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

ID:6558788f0-be9f-11ed-a63a-8b0d76fe2621 Status: Signerat av alla

Vad skiljer egentligen en bostad från ett hem? För oss är det människor. Minnen och händelser. Eller bara spåren efter de som bor där. I 100 år har vi funnits vid boråsarnas sida och bidragit till att fler har hittat hem.

ID:6587885f-5e91-11ed-a63c-8b0d76fc2621 Status: av 20240617232

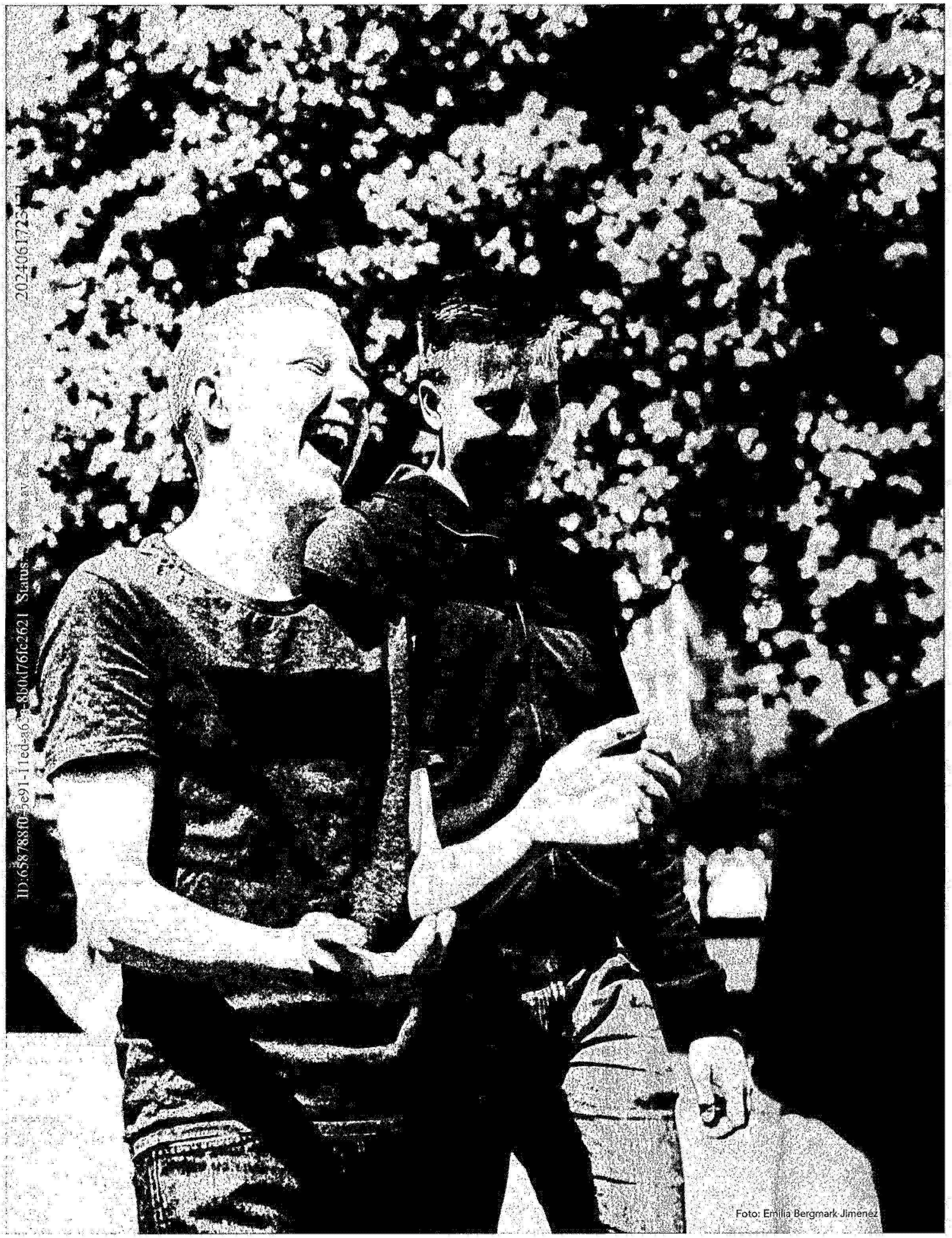


Foto: Emilia Bergmark Jiménez

ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla 20240617231132

Foto: Emilia Bergmark Jimenéz

Bostäder i Borås befinner sig mitt i en förändringsresa. Vi har byggt om alla de fundament som ett bolag behöver. Under året har vi utvecklat sättet vi förbättrar oss på och satt en ny stark vision, som ger oss en färdriktning.

I grund och botten är vi ett aktiebolag som ägs av Borås stad, men vi ser oss gärna som mer än så: Vi är en organisation som brinner för att göra en positiv skillnad i samhället. Vi har också ett fokus på hållbarhet som speglas i alla aspekter av vårt arbete; från miljömässiga frågor och sociala satsningar till affärsmässiga beslut.

Som ett allmännyttigt bostadsbolag är hyresintäkterna vår enda inkomstkälla. Vi drivs som vilket aktiebolag som helst men har inte krav på oss att vinstmaximera vår verksamhet. Däremot är vi förpliktigade att ta lönsamma beslut. Våra ägardirektiv säger nämligen att vi är skyldiga att återinvestera hela vårt resultat i bolagets utveckling.

Allt börjar i vår företagskultur

För bara två år sedan inledde vi en förändringsresa där vi stärkte vår företagskultur och våra arbetsprocesser. Som ett resultat av det arbetet har vi definierat en mening som speglar bolagets kultur: *På Bostäder i Borås är alla ledare som visar vägen genom handling och omtanke.*

Det innebär att vi alla tar ansvar och leder varandra genom vår egen expertis, samt att vi ansvarar för att skapa en bra och trivsam arbetsplats. "Hur kan jag bidra för att du ska lyckas ännu bättre i morgon?" är en fråga som går som en röd tråd genom vår företagskultur.

Vi använder en medarbetarundersökning från företaget "Great place to work" för att mäta nöjdheten hos våra

Kort om vårt uppdrag och vår kultur:

VÅR KULTUR
På Bostäder i Borås är alla ledare som visar vägen genom handling och omtanke.

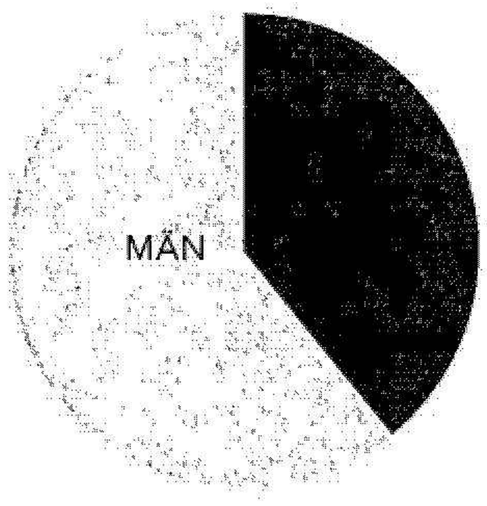
VÅR VISION
En bättre värd.

VÅR MISSION
Med kundens fokus och stor passion, tar vi hand om våra fastigheter och skapar platser där människor vill leva och bo.

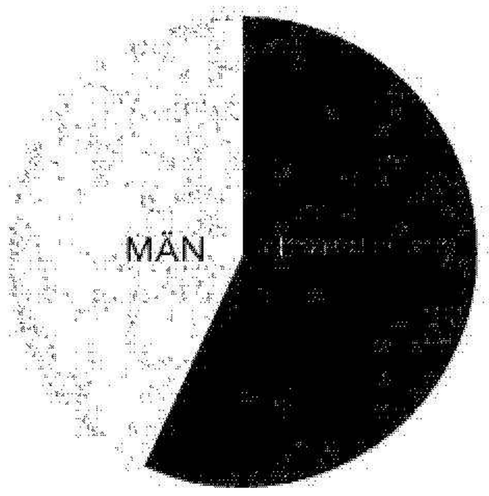
VÅRT VARUMÄRKESLÖFTE
Vi bryr oss om.

VÅRA LÅNGSIKTIGA MÅL
- **Vi överträffar kundens förväntningar**
- **Våra kvarter är blomstrande och välmående**
- **Vi erbjuder livskvalité med hemmet i fokus**
- **Vi är stolta medarbetare med gemensam kultur**

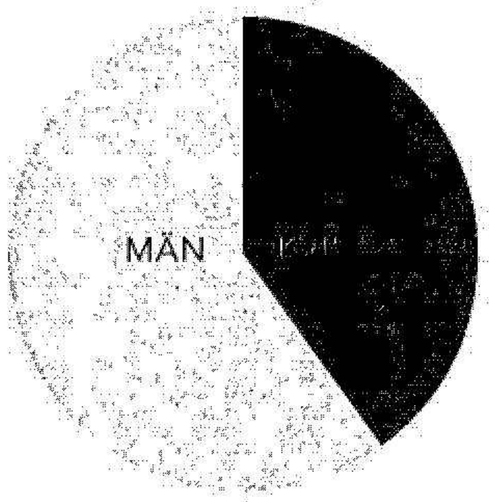
ANTAL ANSTÄLLDA
115 PERSONER
KVINNOR 39 %
MÄN 61 %



LEDNINGSGRUPPEN
7 PERSONER
KVINNOR 57 %
MÄN 43 %



CHEFER
15 PERSONER
KVINNOR 40 %
MÄN 60 %



medarbetare. Vid mätningen i maj såg vi en stor minskning av nöjdhet i resultatet, vilket bland annat kan härledas till förändringar som skett i början av året. Ledningen gav då alla chefer i företaget ett gemensamt uppdrag – att tillsammans med sina medarbetare diskutera vad vi kan förbättra och ta fram en handlingsplan. Efter ett intensivt uppföljningsarbete, som ledde oss hela vägen fram till mätningen i december, kunde vi stolt konstatera att vi återigen blivit certifierade som en riktigt bra arbetsplats.

Vårt uppdrag

Det råder bostadsbrist i Sverige och vi har, precis som övriga bostadsbolag, många människor i kö till våra hyreslägenheter. Men vi tar inte det för givet. Vi arbetar hårt för att alla boråsare ska vilja bo hos oss, även om det finns andra alternativ. Det åstadkommer vi genom att uppmana och träna våra medarbetare i att ständigt utgå från kundens behov.

Vår vision *En bättre värd* ger bolaget dess riktning och något att hela tiden sträva efter. Vi har inte alltid de finaste fastigheterna på de mest exklusiva platserna,

Med kundens fokus och stor passion, tar vi hand om våra fastigheter och skapar platser där människor vill leva och bo.

men vi kan alltid vara en bättre värd för våra hyresgäster. Vår vision ger oss tillsammans med vår mission, *Med kundens fokus och stor passion, tar vi hand om våra fastigheter och skapar platser där människor vill leva och bo* och vårt varumärkeslöfte, *Vi bryr oss om* en tydlig bild av vårt uppdrag. Detta stärker oss i både vår interna och externa kommunikation genom att hålla ihop bilden av vilka vi är som bolag.

ID:658788f0-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla 2024061723133

Våra områden

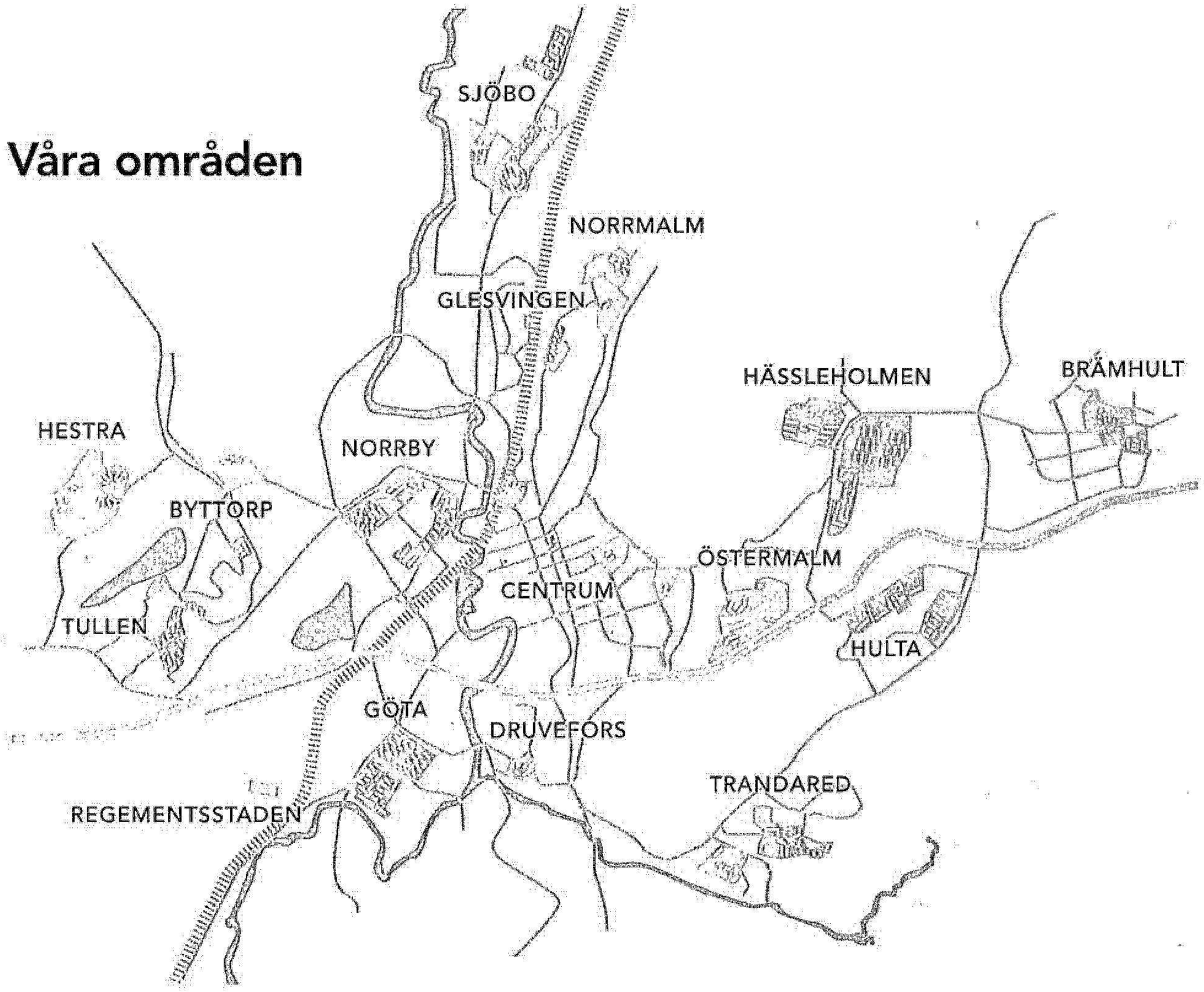


Foto: Tomas Eriksson

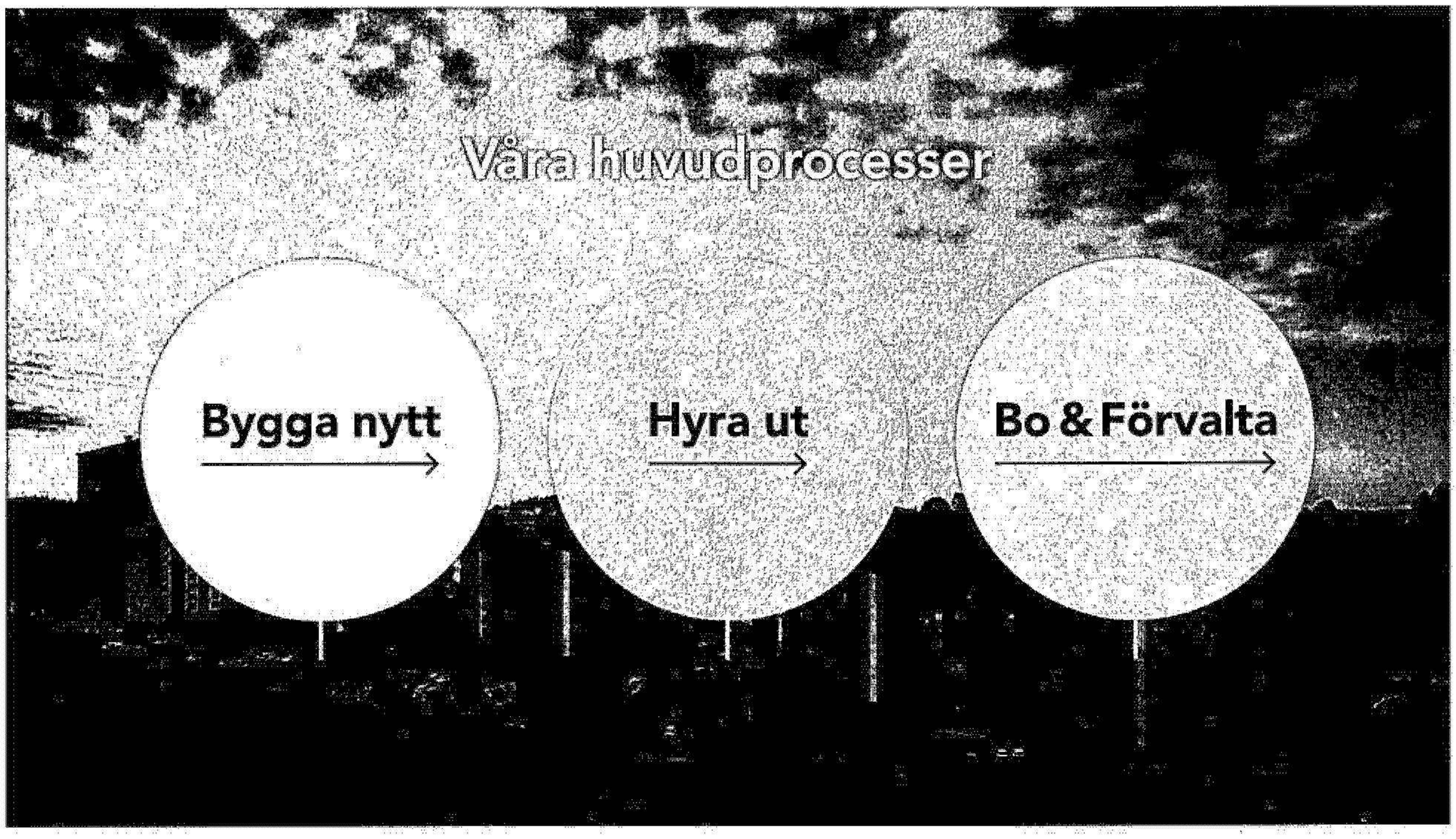
"På Bostäder i Borås är det alltid ett vi som jobbar tillsammans."

MARIA DAHLIN
KVARTERSVÄRD PÅ HÄSSLEHOLMEN

Hej Maria! Vad är bäst med ditt jobb?
– Det är så många saker som är bra med att jobba på Bostäder i Borås. För mig är det absolut bästa mina arbetskamrater – fantastiska människor som alltid finns där för mig. Men det är också att jag får möjlighet att träffa så många olika sorters människor, både hyresgäster och entreprenörer.

Jag får lösa problem och har möjlighet att planera och variera mina arbetsdagar. Det känns så bra att kunna bidra till att våra hyresgäster trivs. Jag känner att jag verkligen kan göra skillnad. Och att få jobba med att fixa och dona – det är ju helt underbart!

ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla 20240617231134



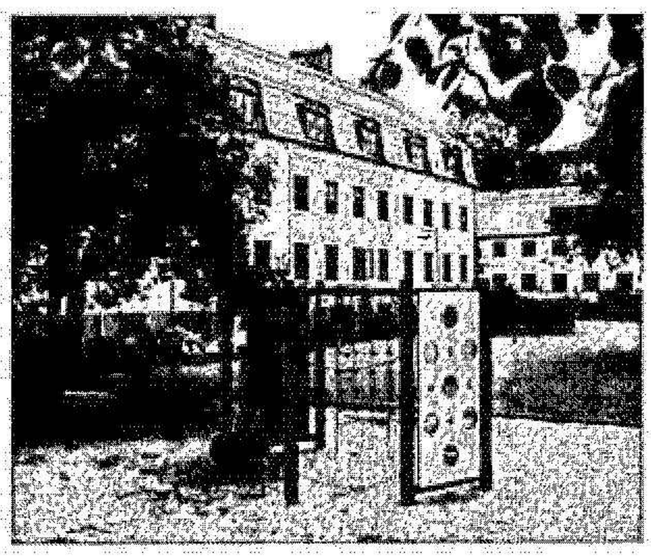
Våra tre huvudprocesser definierar de viktigaste aktiviteterna för att uppnå bolagets mål och vision. De är avgörande för en väl fungerande organisation och en positiv kund- och hyresgästupplevelse. Under året har vi börjat kartlägga processerna för att säkerställa att de stödjer våra långsiktiga mål och att alla medarbetare förstår sitt bidrag.

BYGGA NYTT.

Att bygga nya fastigheter och renovera befintliga är en av våra viktigaste uppgifter. I processen för att bygga nytt saknas ett tydligt system för uppföljning och överlämning. Därför är ett av våra mål att skapa en ny huvudprocess under 2023.

HYRA UT

För att säkerställa allt från kvalité till legal säkerhet, har vi en noga kartlagd process för hur vi hyr ut våra lägenheter. Denna påverkas av om objektet är en befintlig lägenhet eller om vi har byggt en ny fastighet. Därför har vi under året tagit fram nya rutiner och checklistor att följa både vid uthyrning och nybyggnation.



BO OCH FÖRVALTA

Vår dagliga drift omfattar en mängd uppgifter, allt från underhåll och renovering till social hållbarhet. Våra kvartersvärdar utför enklare reparationer och underhåll, och våra områdesutvecklare arbetar med sociala frågor i våra områden. Vi hyr också ut lokaler till kommersiella kunder och föreningar.

ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla 20240617231335

ID:658788f0-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla
20240617123136

Foto: Mats Altfeldsson

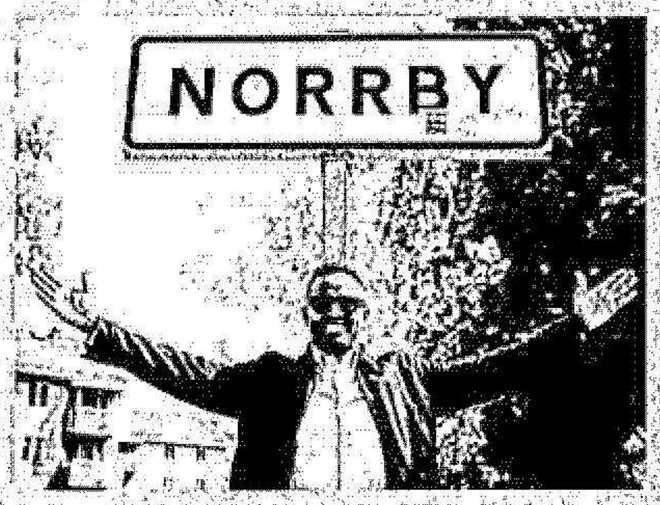
2024061723137 Status: Signerat av alla
ID:65878810-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621

Betydande händelser 2022

Under året 2022 har vi gjort betydande framsteg som kommer att påverka bolagets och stadens framtid under många år framöver. Det gäller allt från sociala insatser till nya ekonomiska förutsättningar. Här är några av årets höjdpunkter:

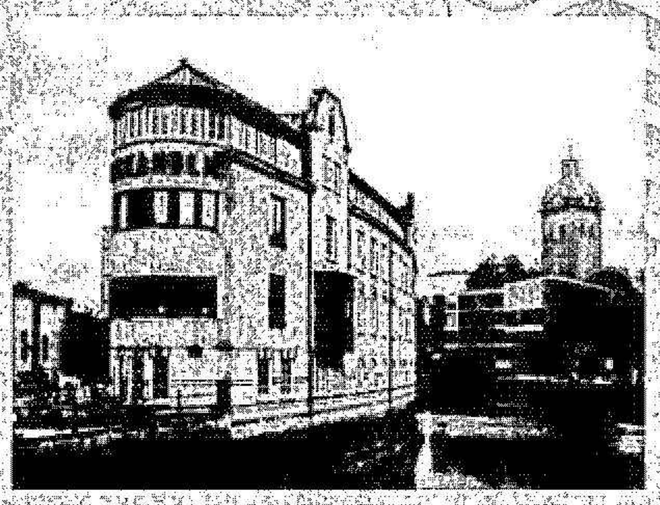
Studentlägenheter Knalleland

103 nya studentbostäder i Knalleland gav åter liv i Swegmarks gamla textilfabrik. Fastigheten är omgjord till ett hållbart och unikt koncept i nära samarbete med studentkåren vid Högskolan i Borås, vilket har resulterat i nöjda hyresgäster och en nominering till det prestigefyllda Studentbostadspriset.



Satsningar på Norrby och Hässleholmen

Tillsammans med civilsamhället, Borås Stad och Polisen arbetar vi med att förflytta Norrby och Hässleholmen från Polisens lista över särskilt utsatta områden. En viktig del är att ta vara på det engagemang som finns i områdena, och att lyssna på våra hyresgäster. Utifrån deras önskemål driver vi förbättringsarbetet.

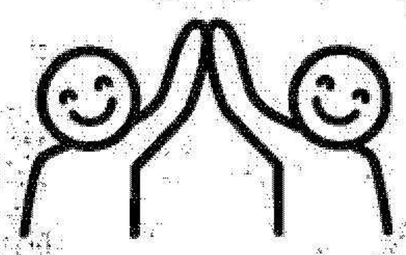


Nya ägardirektiv

Kommunfullmäktige i Borås har tagit beslut om att vi har även har rätt att bygga bostadsrätter. Det kan främja en boendekarriär och bidra till en positiv socioekonomisk utveckling för våra hyresgäster och Borås.

Inflyttning på regementet

Vi har fullbordat inflyttningen till 144 nya bostäder i Borås nya stadsdel: Regementsstaden. Dessa hus ligger i ett naturskönt läge med en fantastisk innegård och härliga lägenheter. Fastigheten består av både vanliga lägenheter och trygghetslägenheter.



Great Place to Work

75 % av våra medarbetare anser att Bostäder i Borås är en mycket bra arbetsplats. Det betyder att vi återigen certifieras som Great Place to Work.

Stadsutveckling med Hässleholmen i centrum

Tillsammans med Tornet AB har vi tagit fram ett förslag på hur göra Hässleholmen till en blandstad som knyts samman med centrala Borås. Det handlar om 1 500 bostäder i form av radhus, hyres-och bostadsrätter.

Foto: Emilia Bergmark Jimenéz

På Bostäder i Borås har vi en kontinuerlig dialog med våra intressenter för att förstå och uppfylla deras behov och önskemål. Genom kommunikationen skapar vi inte bara underlag till vårt förbättringsarbete – vi lär oss även mer om hur vi som bolag påverar samhället, ekonomin och miljön.

Bostäder i Borås har fyra viktiga intressenter som alla spelar en stor roll för bolagets verksamhet och framgång. *Hyresgästerna* är företagets kunder och det är deras behov och önskemål som företaget vill och måste tillgodose. *Medarbetarna* är de som sköter bolagets dagliga verksamhet och säkerställer att hyresgästernas behov möts på ett effektivt och professionellt sätt. *Leverantörerna* är också en viktig intressent eftersom vi är beroende av dem för att lyckas möta kundernas behov. *Styrelsen* är den intressentgrupp som är ansvarig för att fatta beslut om företagets strategier och riktning. Deras uppdrag är även att säkerställa att bolaget följer alla relevanta lagar och regler.

Det är bara genom att samarbeta med alla dessa intressenter som vi kan säkerställa att vi på ett effektivt och proaktivt sätt når långsiktig framgång och hållbarhet.

Våra väsentliga frågor ger oss rätt fokus

De viktigaste frågorna för hur bolaget påverkar samhälle, ekonomi och miljö är *Våra väsentliga frågor*. Varje år utvärderar och uppdaterar vi löpande våra väsentliga frågor för att hitta rätt fokus. Frågorna som hamnar i toppen är de mest centrala för vilka risker och möjligheter bolaget har kopplat till hållbar utveckling just nu. Dessa frågor vägleder oss sedan så att vi kan lägga våra resurser att lägga våra resurser där de gör mest nytta och är mest relevant.

För att förstå hur vi påverkar ekologisk, social och ekonomisk utveckling tittar vi både inåt och utåt från bolaget. Först hämtar vi in information från branschen för att förstå de övergripande utmaningarna som finns, främst inom nybyggnation och förvaltning av vårt fastighetsbestånd. Sedan lyssnar vi in behov och förväntningar från våra

ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla 2024

intressenter för att möta deras prioriteringar kring hållbarhet. Slutligen tar vi hjälp av vår kompetenta organisation, som har särskilda expertiser inom en rad olika områden, för att förstå och utvärdera vår organisations unika utmaningar och möjligheter.

Allt det här utvärderar vi för att hitta rätt prioritering av våra frågor. Under 2022 kompletterade vi underlaget med en intern utvärdering där valda delar av organisationen var representerade. Utvärderingen baserades på om påverkan var faktisk eller potentiell, positiv eller negativ och hur stor påverkan kunde förväntas vara. Genom det arbetet har vi identifierat de 12 viktigaste frågorna som vi prioriterar att arbeta med just nu.

Våra 12 väsentliga frågor 2022

Social hållbarhet

1. Att verka för en trygg boendemiljö.
2. Att attrahera och behålla kompetent personal.
3. Att alltid sträva efter en trygg och säker arbetsmiljö.
4. Att verka för möjlighet till boinflytande, det vill säga påverkan på sitt boende och närområde.

Ekologisk hållbarhet

5. Att utveckla en effektiv resursanvändning i våra fastigheter gällande energi- och vattenförbrukning.
6. Att välja miljömässigt hållbara byggmaterial vid nyproduktion och löpande fastighetsunderhåll.
7. Att ligga i framkant vad gäller ny teknik runt el, vatten, avfall och uppvärmning.
8. Att sträva efter klimatsmarta transporter.
9. Att sträva efter ny teknik med uppkopplade och digitala fastigheter.

Ekonomisk hållbarhet

10. Att vår personal genomgår kontinuerlig kompetensutveckling.
11. Att ha nolltolerans mot korruption och mutor i alla dess former samt säkerställer att det efterlevs.
12. Har säker hantering av kunduppgifter och en god digital etik.

20240617123139
ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Nyckeltal

6 884
lägenheter varav

492
studentlägenheter

265
nybyggda lägenheter

17 %
omflyttning

41 783
i kö varav

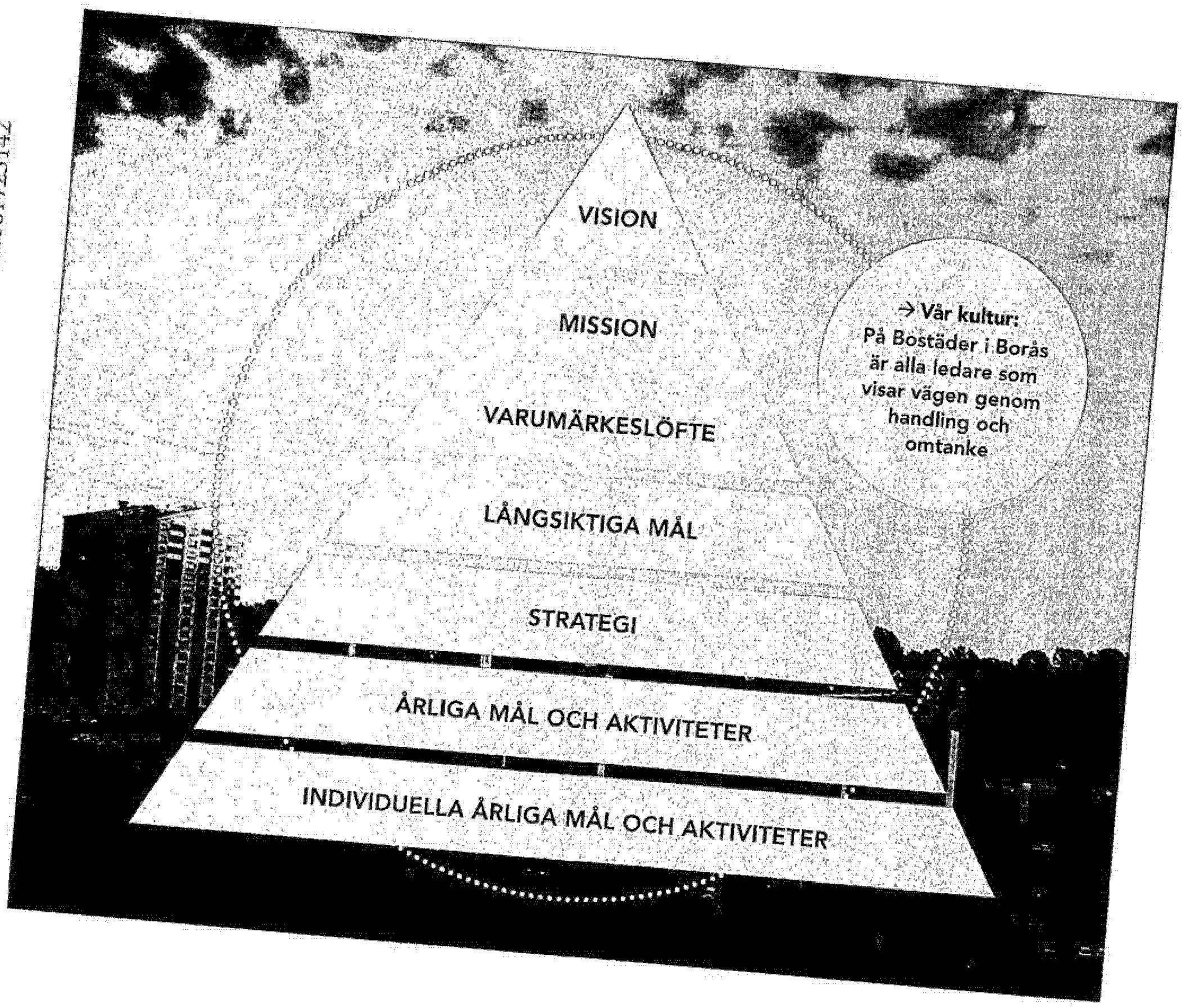
8064
aktivt sökande

ID:658788f0-be91-11ed-a63a-5b0d76f26c21 | Status: Signerat av alla

ID:(3)8788f10-bc91-11ed-a63a-8b0d761c2621 Status: Quarantined 2023061723141

Foto: Emilia Bergmark Jimenéz

20240617231142
ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla



Såhär styr vi vår verksamhet

Mål och processer är två viktiga faktorer som styr vårt bolag. Våra huvudmål ger oss riktning och hjälper hela bolaget att prioritera, medan processerna förklarar hur vi ska lyckas. I år har vi har vi tagit ytterligare ett steg i vårt förbättrings- och uppföljningsarbete.

Vilka är det som styr bolaget?

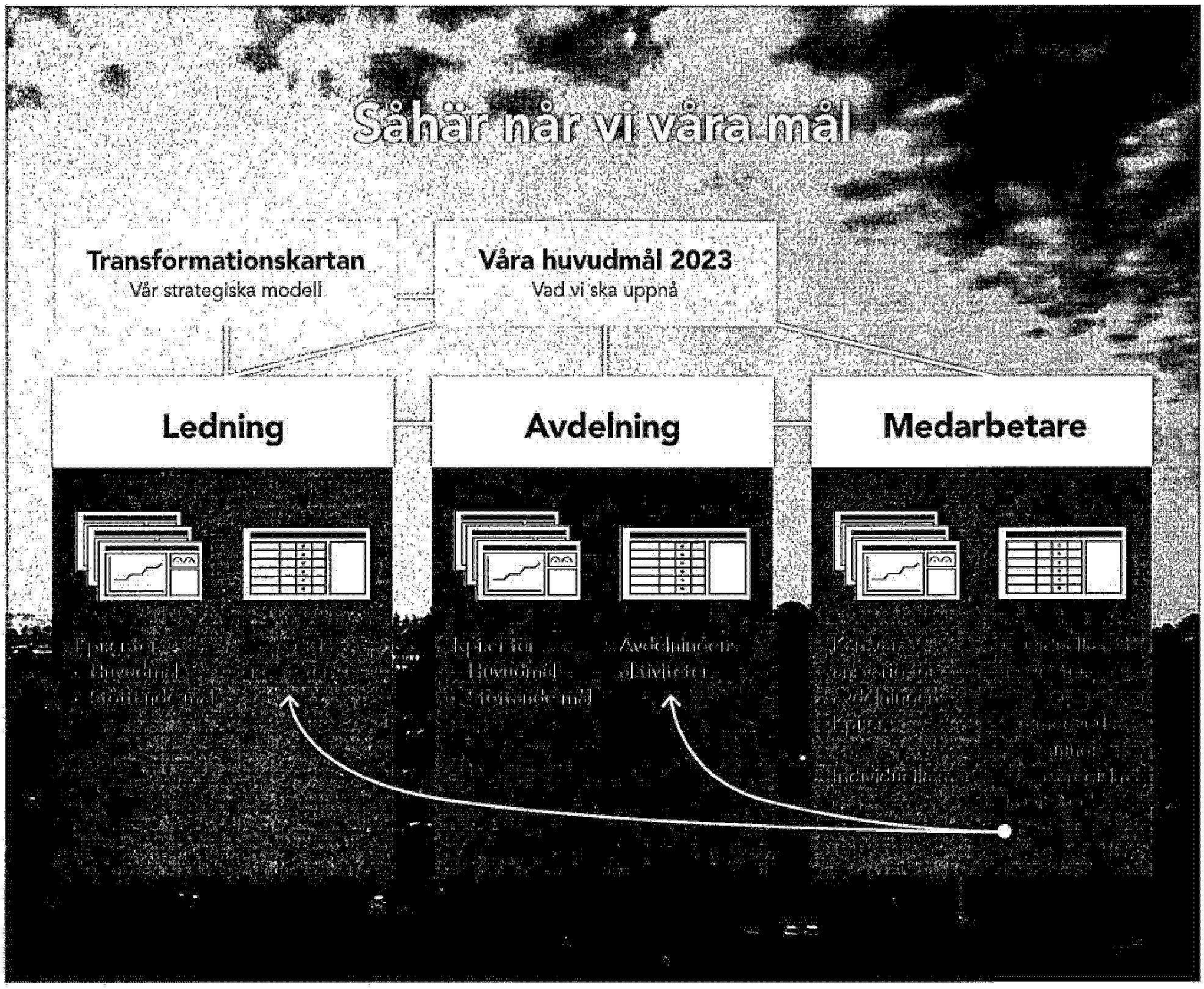
Vi har en politiskt tillsatt styrelse, då vi ägs av Borås Stad. Det innebär att våra styrelsemedlemmar är kopplade till ett politiskt parti och kan påverka bolagets strategiska beslut utifrån politiska intressen och agendor. Vidare kan en politiskt tillsatt styrelse fungera som en länk mellan den politiska ledningen och bolaget, och säkerställa att bostadsfrågorna är prioriterade på en kommunal nivå.

Styrelsen är ansvarig för att godkänna budgeten, genomföra nya investeringar och ta beslut om vilka satsningar som ska genomföras – alltid med hänsyn till aktiebolagslagen och de miljömål som är satta av staden och regionen.

Alla som arbetar för Borås Stad har krav på sig att genomgå stadens miljöutbildning, där de får grundläggande kunskap om miljöfrågor och hur man kan arbeta för att minska påverkan på miljön.

Kontinuerlig måluppföljning

Just nu förflyttar vi verksamheten mot fyra långsiktiga mål som vi ska



nå tills 2026. Vi visualiserar vägen genom vår transformationskarta. Kartan innehåller alla de "tillstånd" som vi ska uppnå per år inom sex olika områden: *Hållbarhet, ekonomi, kund, medarbetare, fastighet, verksamhetsutveckling* och *ekonomi*.

För att uppnå våra tillstånd arbetar vi kvartalsvis med tydliga aktiviteter som tar oss mot mål. Vi mäter effekten av våra aktiviteter via KPI:er (key performance indicators, nyckeltal). Därigenom får vi en bra överblick och en kontinuerlig återkoppling huruvida vi är på rätt väg. Metodiken genomsyrar sedan 2022 hela bolaget – från högsta ledning till individnivå. Alla medarbetare är engagerade i aktiviteter och förbättringsarbete för att på olika nivåer bidra till att vi når våra mål.

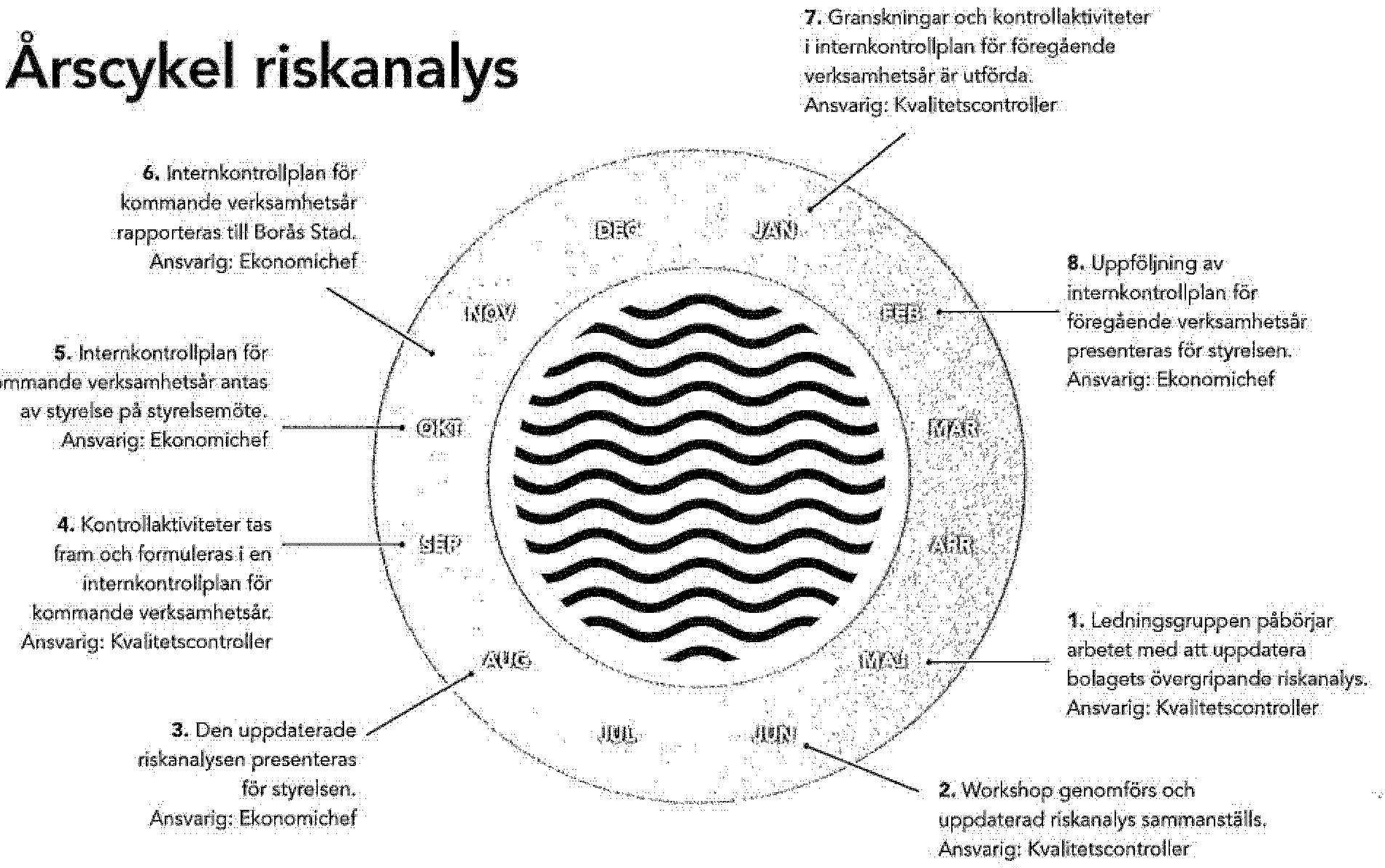
KPI:erna följs upp månadsvis på både lednings- och avdelningsnivå, vilket innebär att vi snabbt kan agera på avvikelser eller negativ trend.

Ledningsgruppen genomför en mer grundläggande business reviews varje kvartal, för att ytterligare granska effekten av genomförda aktiviteter.

Alla medarbetare är engagerade i aktiviteter och förbättringsarbete för att på olika nivåer bidra till att vi når våra mål.

20240617231143
ID:658788f0-be91-11ed-a63a-8b0d761c2621 Status: Signerat av alla

20240617231144



ID:65878810-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Ny revisionsplan för miljöpolicyn

Vår aktuella miljöpolicy utformades under 2018 men kommer snart att ersättas med en ny policy som är baserad på den Borås Stad tar fram. Policyn skall då kompletteras för att möta våra egna prestationsmått och revideras efter en ny revisionsplan.

Den nya revisionsplanen ska ge en bred överblick av verksamheten. Vår oberoende revisor går igenom vår policy och dokumentation för att sedan intervjua både chefer, medarbetare och kunder. Det ger en bättre förståelse för hur våra styrande dokument och processer efterlevs av verksamheten.

Revisionen börjar hos våra kunder, sedan jobbar vi oss uppåt i kedjan. Genom våra intervjuer skapar vår revisor ett objektivt observationsdokument att lämna över till processägaren, som sedan ser till att relevanta åtgärder vidtas.

Just nu håller vi på att utvärdera eventuella förbättringar som kan göras inför vår första riktiga revision enligt den nya planen. Den går av stapeln under mars 2023.

Vår nya avtalsuppföljning säkrar följsamhet och kvalitet

Under andra kvartalet av 2022 började vi använda vår nya uppföljningsmodell. Modellen säkerställer att våra leverantörer följer våra avtal och krav på en affärsmässig och sund verksamhet, liksom att de följer våra miljö- och hållbarhetskrav. Genom avtalsuppföljning kan vi också säkra den kvalitet som vi har kravställt. Vi gör en uppföljning på miljö- och hållbarhet vartannat år, och kontrollerar även att framställandet av de produkter som levereras möter kraven.

Som motprestation ska vi vara en god beställare som är trogen våra leverantörer, och vi är självklart skyldiga att följa de avtal som tecknats. Därför påbörjade vi en årlig intern utbildning i avtalstrohet och internrevision under 2022.

Under 2022 har vi genomfört totalt 28 upphandlingar enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Av dessa har vi tecknat avtal med 30 leverantörer som har fått miljö- och hållbarhetskrav kopplade till sig att utföra och förhålla sig till under avtalsperioden.

Lika villkor för lokala leverantörer

Som ett allmännyttigt bostadsbolag lyder vi under lagen om offentlig upphandling (LOU). Det innebär att alla våra inköp måste ske opartiskt och transparent. Vi ska säkerställa att offentliga medel inte används konkurrenshämmande, och vi får enligt lag inte rikta upphandlingar till lokala leverantörers fördel.

Rörlighet i leverantörskedjan

Bolagets relation med våra leverantörer är föränderlig. Ramavtalspartners med inköpsvolymer av en tjänst eller vara som överstiger 700 000 kronor (netto) per avtalsperiod ska

upphandlas enligt lagen om LOU. Efter lagförändringar av LOU finns inte längre begränsning av antal år som är tillåtet att upphandla. Vanligtvis har vi avtalsperioder från fyra till sju år beroende på tjänst som köps in.

Vi följer försiktighetsprincipen

Enligt miljöbalkens försiktighetsprincip (2 kap. 3 §) ska alla som bedriver en verksamhet utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Vi arbetar löpande för att försiktighetsprincipen ska tillämpas, och under 2022 har vi haft fokus på miljö och hållbarhet i alla våra genomförda upphandlingar (med undantag för IT-drift och webbyrå). Uppföljning av detta kommer att ske under kvartal ett 2023. Det innebär att våra leverantörer kommer att bli kontrollerade under hela avtalstiden.

Vår nya uppföljningsmodell säkerställer att våra leverantörer följer våra avtal och krav på en affärsmässig och sund verksamhet, samt våra miljö- och hållbarhetskrav.

EXEMPEL PÅ KRAV SOM STÄLLS PÅ VÅRA LEVERANTÖRER

- **Miljövänliga materialval**
- **Minimerade fossila utsläpp**
- **Hantering av avfall vid renoveringar och nybyggnationer på ett miljöriktigt sätt**
- **Minst 10–25 % fossilfri fordonsflotta under 3,5 ton (från andra avtalsåret)**

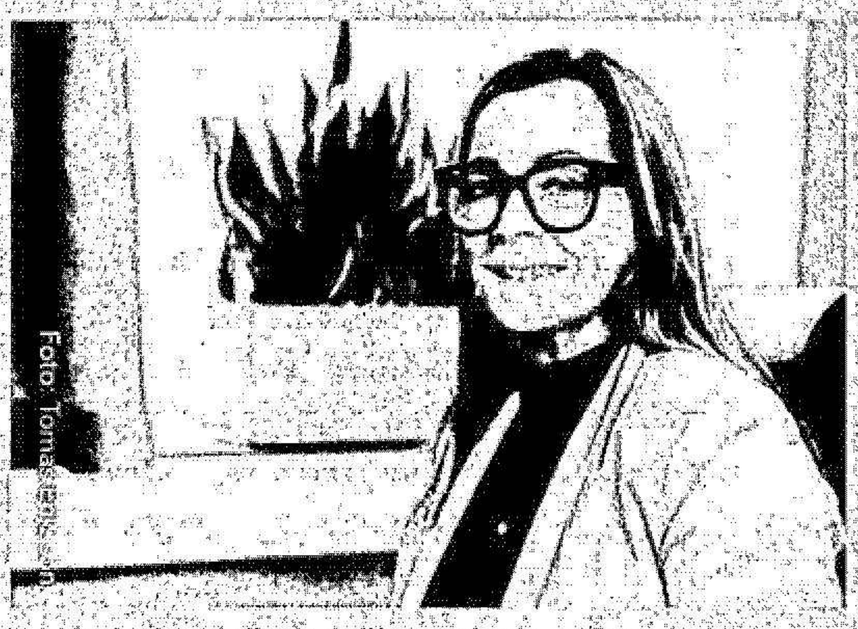
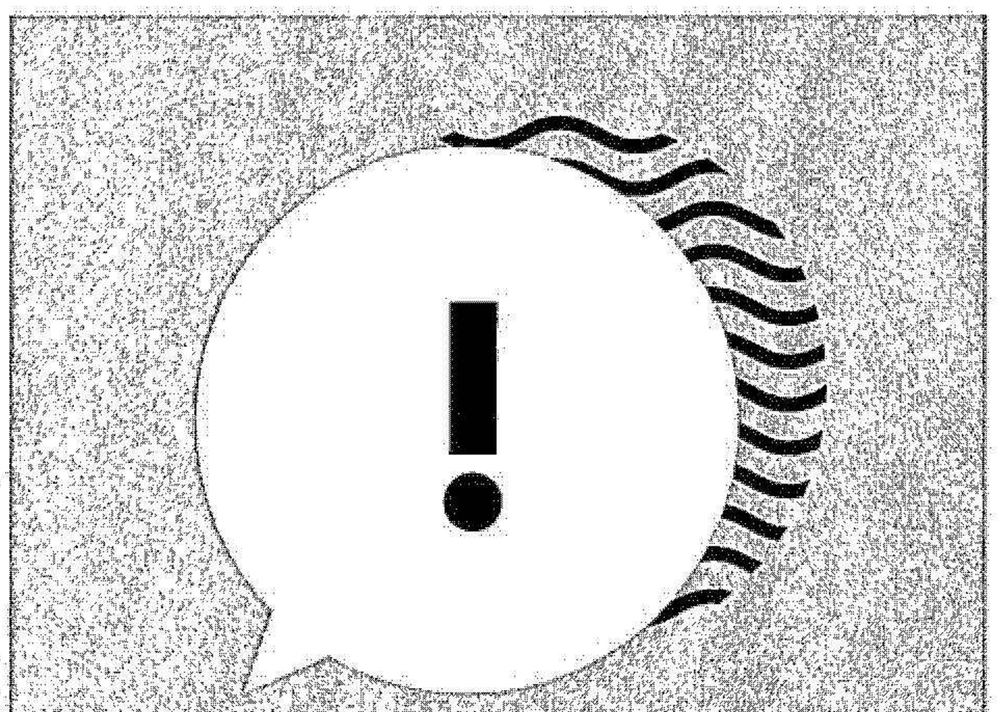


Foto: Tomas Ärlig

100 förbättringar på Kundcenter

För två år sedan startade vi ett systematiskt förbättringsarbete. Varje vecka går vi igenom vilka förbättringar vi kan göra för att hantera avvikelser. Arbetssättet har skapat en känsla av inkludering och driver engagemanget hos medarbetarna. Det leder också till en bättre kundupplevelse.



Vi underlättar för etiska beslut och visselblåsare

Det finns ett antal olika rutiner och policydokument som styr våra etiska beslut och är framtagna av Borås Stad. Under året har vi börjat flytta över alla relevanta dokument från vårt tidigare ledningssystem till vårt intranät, så att de alltid är tillgängliga för våra medarbetare.

Våra ägare har en visselblåsarfunktion tillgänglig för alla medarbetare och förtroendevalda i Borås Stad. Det är en rapporteringskanal för att anmäla allvarliga missförhållanden begångna av personer i ledande ställning. Syftet är att synliggöra särskilt allvarliga oegentligheter som riskerar att inte nå fram till rätt mottagare. Givetvis länkar vi även till visselblåsarfunktionen direkt på vårt intranät.

20240617231145
ID:65878810-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d6fc2621 Status: Signerat av alla

Social hållbarhet

Som bostadsbolag har vi ett ansvar för att bidra till en mer inkluderande och trygg miljö för alla våra hyresgäster. Det kan innebära allt från trappstäd till att driva sociala insatser. I år blev det ansvaret extra tydligt då vi startade arbetet med att förflytta Norrby från Polisens lista över särskilt utsatta områden.

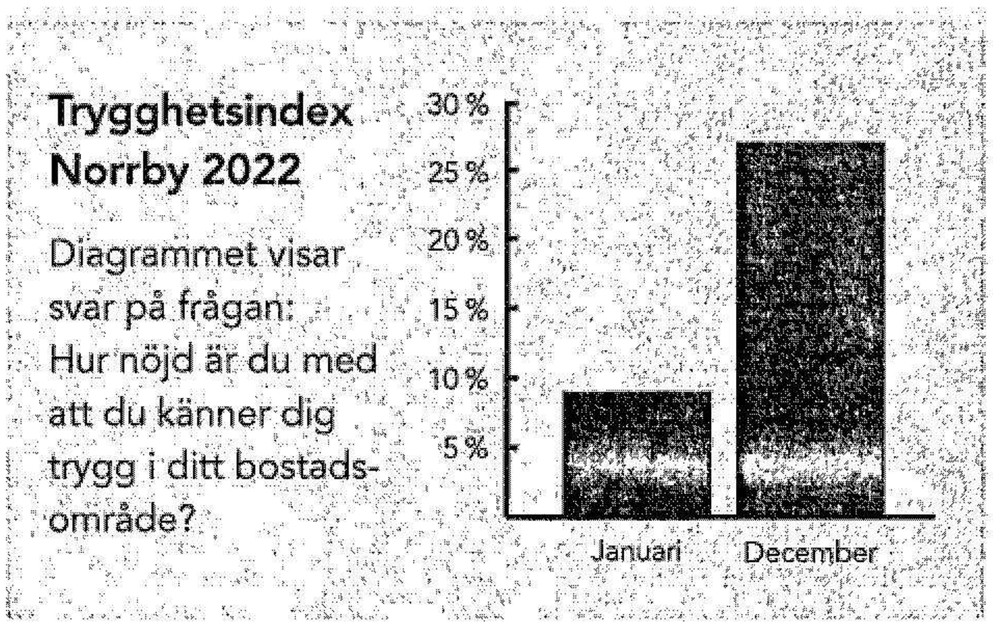
Förflyttningen av Norrby är en del av *Ett socialt hållbart Borås*, en långsiktig satsning från Borås Stad som verkar för att minska de ökande sociala klyftorna i samhället. Efter en sammanställning över Borås hälsa och välfärd från 2021 togs beslutet att alla förvaltningar, tillsammans med Polisen och civilsamhället, ska arbeta aktivt för att minska skillnaderna i Borås.

Under året har vi därför tagit fram ett stort informationsunderlag tillsammans med våra hyresgäster. Vi vet att de som förstår problematiken i området bäst är de som bor där. Därför var det viktigt för oss att höra från så många hyresgäster som möjligt. Lösningen blev att vi anställde 34 hyresgäster för att genomföra en enkätundersökning om vilka åtgärder som de som själva bor i området önskar sig för att öka tryggheten.

Resultatet blev 1 587 enkätsvar som vi samlade ihop till en åtgärdslista. Listan innefattar bland annat; fler mötesplatser och grönområden, ökad närvaro av vuxna och poliser i området, och att råda bot på nedskräpade trapphus och tvättstugor.

Vi har en lång väg kvar att gå – men tack vare engagemanget från våra hyresgäster har vi nu en riktning, och en åtgärdslista som på riktigt motsvarar behoven i Norrby.

Vi har en lång väg kvar att gå – men tack vare engagemanget från våra hyresgäster har vi nu en riktning, och en åtgärdslista som på riktigt motsvarar behoven på Norrby.



"Det är viktigt att alltid sätta våra hyresgäster i framsätet."

TALAR KIRKOR
OMRÅDESUTVECKLINGSCHEF

Hej Talar! Varför jobbar du på Bostäder i Borås?

Jag jobbar på Bostäder i Borås för att jag tror på vår vision och att vi på riktigt kan utveckla samhället till ett bättre ställe att bo i.

För mig är det viktigt att alltid få sätta hyresgästerna i framsätet och involvera dem i alla beslut, det är det som gör att jag trivs så bra på jobbet. Jag älskar att mina arbetsuppgifter är så varierade, att jag har underbara kollegor och att jag får skapa förändring tillsammans med dem och alla fantastiska hyresgäster.

Fardowsa Jama, Leyla Abdi, Bahsan Osman och Fardowsa Hussein håller trapphus och tvättstugor rena och fina.

Leyla Abdi säger: – Jobbet är bra för mig och det är många som är tacksamma och respekterar vårt arbete. Men jag blir ledsen ibland, det finns människor som inte respekterar vårt arbete utan bara fortsätter att smutsa ner.

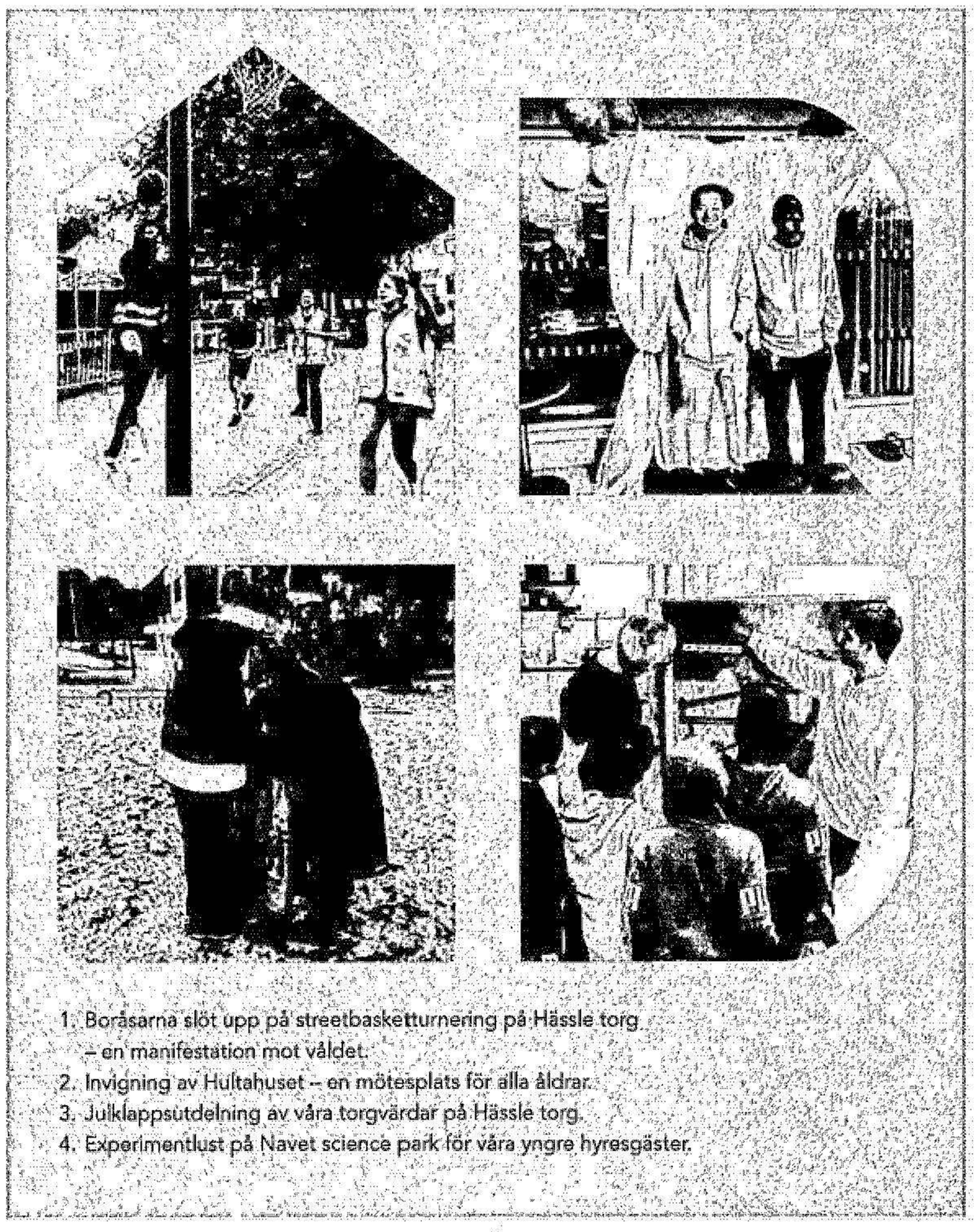
PILOTPROJEKT:

HYRESGÄSTER STÄDAR VÅRA TRAPPHUS OCH TVÄTTSTUGOR

Vi anställde tio av våra hyresgäster som fastighetsskötare för att under en månad arbeta med att nollställa våra trapphus på Norrby. Konceptet utvecklades till att innefatta städning av våra tvättstugor på Östgötagatan och Bohusgatan. De fyra kvinnor som anställdes för att städa har bidragit till att vi har sett en positiv trend i våra trygghetsmätningar.

Det här är bara början på en långsiktig satsning för att skapa en tryggare och fräschare miljö för våra hyresgäster. Vårt mål är att fortsätta att anställa hyresgäster då det ger positiva effekter i hela området.

ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla 2024-06-19 14:57 / 1908



1. Boråsarna slöt upp på streetbasketturnering på Hässle torg – en manifestation mot våldet.
2. Invigning av Hultahuset – en mötesplats för alla åldrar.
3. Julklappsutdelning av våra torgvärdar på Hässle torg.
4. Experimentlust på Navet science park för våra yngre hyresgäster.

Vi utbildar oss om våld i hemmet

Under det gångna året har vi fortsatt arbetet med att tackla det allvarliga problemet med våld i hemmet. Tillsammans med Polisen, Relationsvåldsenheten, Stödcentrum för barn och unga och Borås Stad har vi initierat utbildningar och informationsinsatser baserade på Huskurages *Våga bry dig*-koncept.

Utbildningarna leds av Huskurages grundare Peter Rung och lär oss hur vi kan förebygga våld i hemmet både som anställda och hyresgäster. Än så länge har vi utbildat vår egna personal och andra som arbetar med våldsfrågan – men vi planerar även att erbjuda utbildningen till våra hyresgäster under 2023.

"Vårt arbete kan göra verklig skillnad i människors liv."

NERMEEN MOUHAMMAD
HANDLÄGGARE

Hej Nermeen! Varför jobbar du på Bostäder i Borås?

För mig är samhällsengagemanget det avgörande – att vi bryr oss om människor och levererar bra levnadsvillkor. I mitt jobb strävar jag efter att hyresgäster ska kunna bo kvar och en viktigt del i mitt uppdrag är att arbeta vräkningsförebyggande och hantera störningar. Genom att alltid arbeta för kundens bästa, kan vi skapa en trygg och trivsam boendemiljö för alla. Det är en stor utmaning, men också en stor belöning att se hur vårt arbete kan göra verklig skillnad i människors liv.

20240617231148
ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

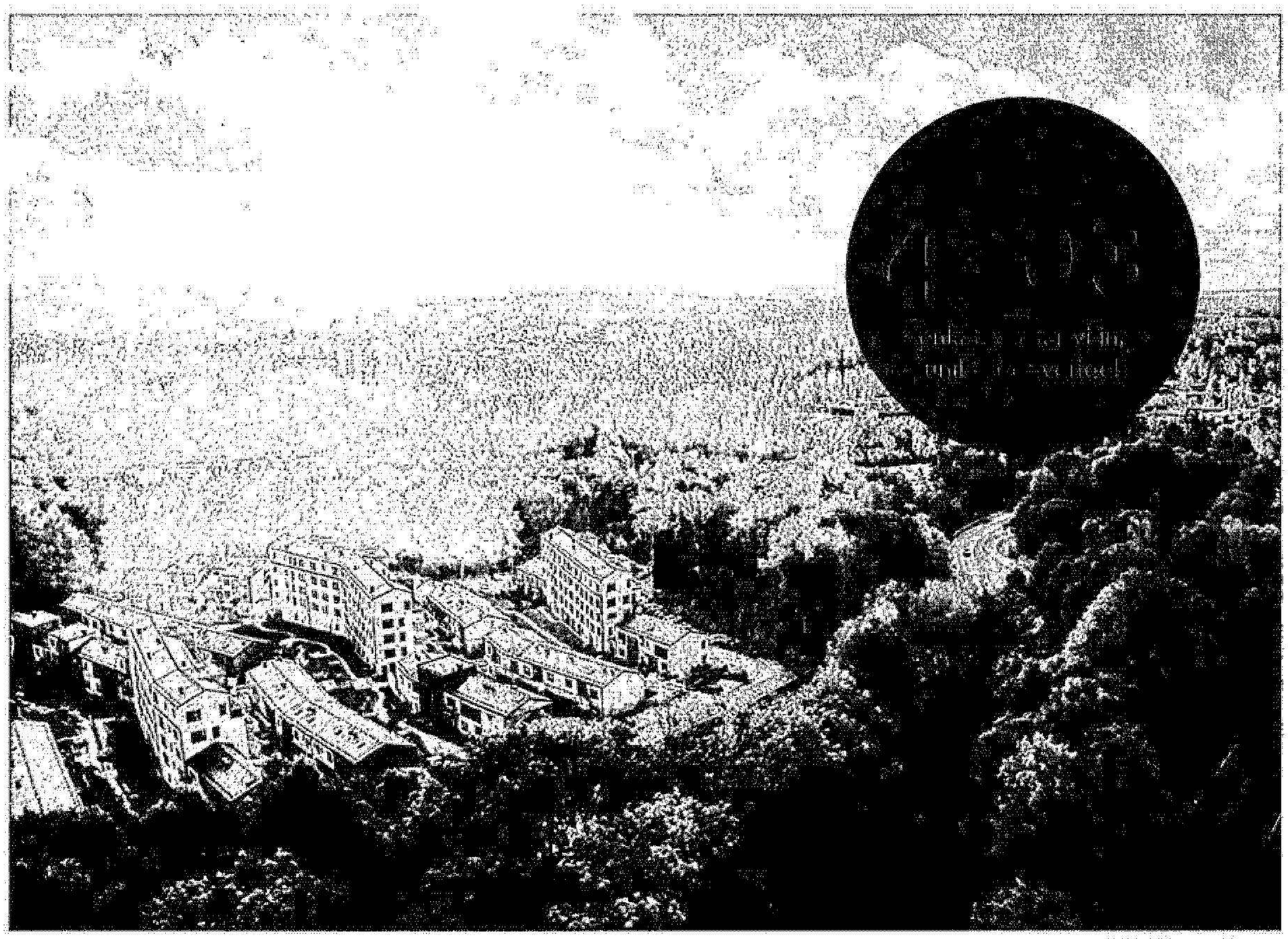


Foto: Tomas Eriksson

Förflyttningen av Hässleholmen

Ir

Sedan starten av *Ett socialt hållbart Borås* har vi även på eget initiativ startar förflyttningen av Hässleholmen, som också ligger med på Polisens lista över särskilt utsatta områden.

Det är naturligt att det är vi som driver utvecklingen eftersom vi är den dominerade fastighetsägaren i området.

Likt arbetet i Norrby anställde vi även här hyresgäster som intervjuade sina grannar för att skapa en åtgärdslista – med ett enastående resultat! När intervjuerna var genomförda kunde vi konstatera att vi hade fått hela 4 103 svar på våra enkäter. Resultatet är ett rekord för undersökningar drivna av bostadsbolag – ett starkt kvitto på hur mycket våra hyresgäster bryr sig om sitt bostadsområde.

En önskad åtgärd från våra hyresgäster var en ny mötesplats, därför började vi byggandet av en multiarena. Arenan är planerad att stå klart i april 2023 och kommer att innehålla planer för fotboll, basket och innebandy. Vi investerar också i bänkar och grillplatser i anslutning till arenan, då vi vet att trygga mötesplatser stärker gemenskapen och verkar för en ökad upplevelse av trygghet.

Pilot med trygghetsvärdar på Hässle torg

Efter en våldsam skjutning på Hässle torg i augusti kraftsamlade vi så att våra lokala näringsidkare och hyresgäster skulle känna sig säkra när man besökte torget. Det första vi gjorde var att arrangera en basketturnering som lockade människor från hela Borås till Hässle torg. Vi anställde därefter 12 lokalt förankrade personer med stort inflytande och kontaktnät som torgvärdar, för att öka vuxennärvaron och skapa lugn på torget.

Torgvärdarnas sociala nätverk, närhet och kännedom om området gör dem till en ovärderlig tillgång för boendemiljön.

Satsningen på torgvärdar är fortfarande i en tidig fas och vi förväntar oss inte att se direkta resultat i vårt trygghetsindex ännu, men vi är övertygade om att projektet kommer vara betydelsefullt i arbetet för en tryggare framtid för Hässleholmen.

ID:6587880-be91-11ed-a63a-8 20240617231 49
b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Foto: Tomas Eriksson

En god arbetsmiljö

Vi arbetar och följer regelbundet upp vår fysiska, digitala och sociala arbetsmiljö. Det gör vi för att skapa en trygg, hälsosam och produktiv arbetsplats. Tillsammans bygger vi vår företagskultur.

Risker och olyckor förebyggs systematiskt

En viktig del av arbetsmiljöarbetet är att förebygga olyckor och ohälsa genom att identifiera risker i arbetsmiljön. Vi använder oss av IA som är ett systemstöd för att rapportera och utreda risker, tillbud och olyckor. Alla medarbetare har en app i telefonen som gör det enkelt att rapportera in en händelse som behöver utredas. Chefer och skyddsombud har därmed ett bra stöd när de utreder och planerar åtgärder för att minimera och eliminera risker. Information kring arbetsmiljöfrågor finns tillgänglig för alla via vårt intranät. I de fall då vi kontrollerar en arbetsplats där vi inte har någon av våra egna anställda, säkerställer vi arbetsmiljön genom att ställa krav i upphandlingen, exempelvis genom kollektivavtal.

Inom vår fastighetsskötsel genomförs skyddsronder fyra gånger per år, med fokus på det arbete som är aktuellt i förhållande till årstid. På våra kontor genomförs ronder två gånger per år. Arbetsmiljöarbetet följs upp och koordineras övergripande på de kvartalsvisa mötena med arbetsmiljökommittén, där ledningsfunktioner från våra olika verksamheter tillsammans med fackliga parter är representerade.

Kollektivavtal
Alla anställda omfattas av kollektivavtal.
Medlemmar i Sobona, kommunala företagens arbetsgivarorganisation.
Kollektivavtal BÖK, BB.
Fackliga organisationer: Vision och Fastighetsanställdas förbund

Anställningsförhållanden
Personalomsättning: 12,9 %
Nyanställning: 17 personer

Hälsa och säkerhet
Olycksfall: 10 st
Tillbud: 13 st
Färdolycksfall: 3 st
Arbetssjukdom: 0 st
Riskobservation: 9 st
Färdolycksfall: 1 st
Arbetssjukdom: 0 st

Utbildning
Alla medarbetare följs upp två gånger om året genom utvecklingssamtal och uppföljningssamtal där utbildning och kompetensutveckling diskuteras.

Vi informerar via
- Månadsbrev
- APT
- Informationsmöte med hela bolaget
- Insidan (intranät)

Ålder alla anställda
Under 30 år: 5 st
30–49 år: 55 st
50+ år: 55 st

Antal säsongs- eller projektanställda
137 st

Det är viktigt att få växa med uppgiften
Kompetensutveckling är en viktig del av ett yrkesliv, och därför är det en viktig del av det årliga utvecklingssamtalet. Om vi har interna kandidater som vill gå vidare inom bolaget försöker vi ha en öppen dialog om hur en sådan utveckling kan se ut och vilket stöd de behöver för att lyckas. Vi ser kontinuerligt över våra interna karriärvägar och förbereder oss också för framtida avgångar.

Vårt kompetens- och omställningsavtal (KOM-KR) ger medarbetarna rätt till förebyggande insatser, aktiv omställning och ekonomiska förmåner vid omställning. Som arbetsgivare har vi möjlighet att söka medel för kompetensutveckling för att möta morgondagens behov och förebygga arbetsbrist.

Vi ska vara en jämställd och öppen arbetsplats
Arbetet med mänskliga rättigheter och mångfald är alltid närvarande och sker på många olika sätt. Under året har alla chefer deltagit i en riktad utbildningsinsats från RFSL. Vi har också bildat en arbetsgrupp kring hbtqi-frågor för att få en bättre och djupare förståelse för normkritiskt tänkande.

Friskvård är så mycket mer än bara ett bidrag. Det handlar också om att må bra tillsammans.

En frisk själ trivs i en frisk kropp
Samtlig personal är ansluten till företagshälsovård, och dessutom erbjuder vi friskvårdsbidrag på 2 000 kronor per år, men friskvård är så mycket mer än bara ett bidrag. Det handlar också om att må bra tillsammans. Bolaget erbjuder därför gemensam lunchträning en gång i veckan. Dessutom finansierar vi startavgiften till Kretsloppet.

Vikten av att trivas tillsammans
För att skapa en bra arbetsplatskultur så är det viktigt att hela bolaget möts och får tillfälle att bygga relationer. Därför planerar vi gemensamma träffar minst fyra gånger om året.

ID: 20240617231531 | Status: Signerat av alla | ID:ss878ff-be9l-11ed-a63a-9bdd761e262

ID:658788f0-be9b-11ed-a63a-8b0e[illegible]621 Status: Stamerattavalla

20240617231154
ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Ekologisk hållbarhet

Ekologisk hållbarhet är en självklar del av vår verksamhet och vi arbetar ständigt med att minimera vår miljöpåverkan. Det innebär att vi fokuserar på hur vi hanterar avfall, energioptimering, transporter och byggmaterial.

Våra grönområden och stadsodlingar

Ett viktigt ansvar vi har är att förvalta grönområden runt våra bostadsbestånd. Dessa är inte bara viktiga för våra hyresgästers trivsel, utan även för tryggheten i området. Ett exempel på detta är vår nya odlingsyta på Östermalm. Där hade vi problem med bilkörning intill fastigheterna och på gräsmattorna. Därför satte vi ut betongringar med perenner, planterade träd och flyttade ut ett par buskar från väggen vilket lyckades få bukt med problemet. Sedan dess kan barnen leka där utan att känna sig otrygga.

Våra insatser utgår alltid från våra hyresgästers behov eller vad som är nödvändigt ur miljöhänseende. Ofta är det hyresgästerna själva som ber om odlingsutrymme, ibland är det vi som ser behovet. Under 2023 ska vi inrätta en stadsodling i Olofsholm, eftersom vi upptäckte att våra pallkragar som hyresgästerna i området hade bett om har blivit en naturlig mötesplats för både vuxna och barn. Vi förvaltar för tillfället 10 olika stadsodlingar runtomkring Borås.
I andra fall är det miljön som får avgöra insatsen. Vi har två stora grönområden med ängar i Sjöbo och Hässleholmen som kräver underhåll. Att klippa dem med trimmer och maskingräsklippare kräver en insats ungefär var tredje vecka, dessutom är det kostsamt för miljön och kan störa våra hyresgäster.

Om vi däremot slår med lie räcker det med en insats per år. Dessutom gynnas pollinerande insekter och fåglar av att låta gräs och örter växa, vilket även ökar den stadsnära biologiska mångfalden.

Vi har sedan 2019 haft engagerade hyresgäster som tillsammans med oss har slått med lie. På grund av personalbrist har vi inte kunnat göra den insatsen i år, men den ligger i vår plan för 2023.

> Våra pallkragar som hyresgäster bett om har blivit en naturlig mötesplats för både vuxna och barn.

Vi påverkar den biologiska mångfalden

Vi är väl medvetna om vikten av varierande växtslag för att inte våra bin och pollinatörer ska dö ut. Därför undviker vi att avverka träd och buskar om det inte behövs. När hyresgäster exempelvis vill att vi sågar ner träd utforskar vi alltid om deras problem går att lösa på annat vis.

Sedan två år tillbaka har vi byggt 12 mindre odlingsbäddar där vi sår blommor ihop med barnen. Dessa tillfällen ger oss en chans att utbilda våra yngre hyresgäster om vikten av biologisk mångfald och att låta bin och insekter leva. På Sjöbo har vi skapat bihotell och odlat solrosor ihop med barnen.

Vi köper under hösten in lökväxter som är överskott från Rångedala plantskola och planterar dem i hjärtformade siluetter tillsammans med våra hyresgäster. Barnen får alltid göra en hemlig lökplantering.

Det är svårt att mäta resultatet av insatserna i våra grönområden, då det inte är en direkt fråga i vår NKI-mätning. Däremot ser vi resultatet i våra hyresgästers beteenden och får uppleva det genom engagemang och uppskattande kommentarer när vi möts ute bland odlingarna.

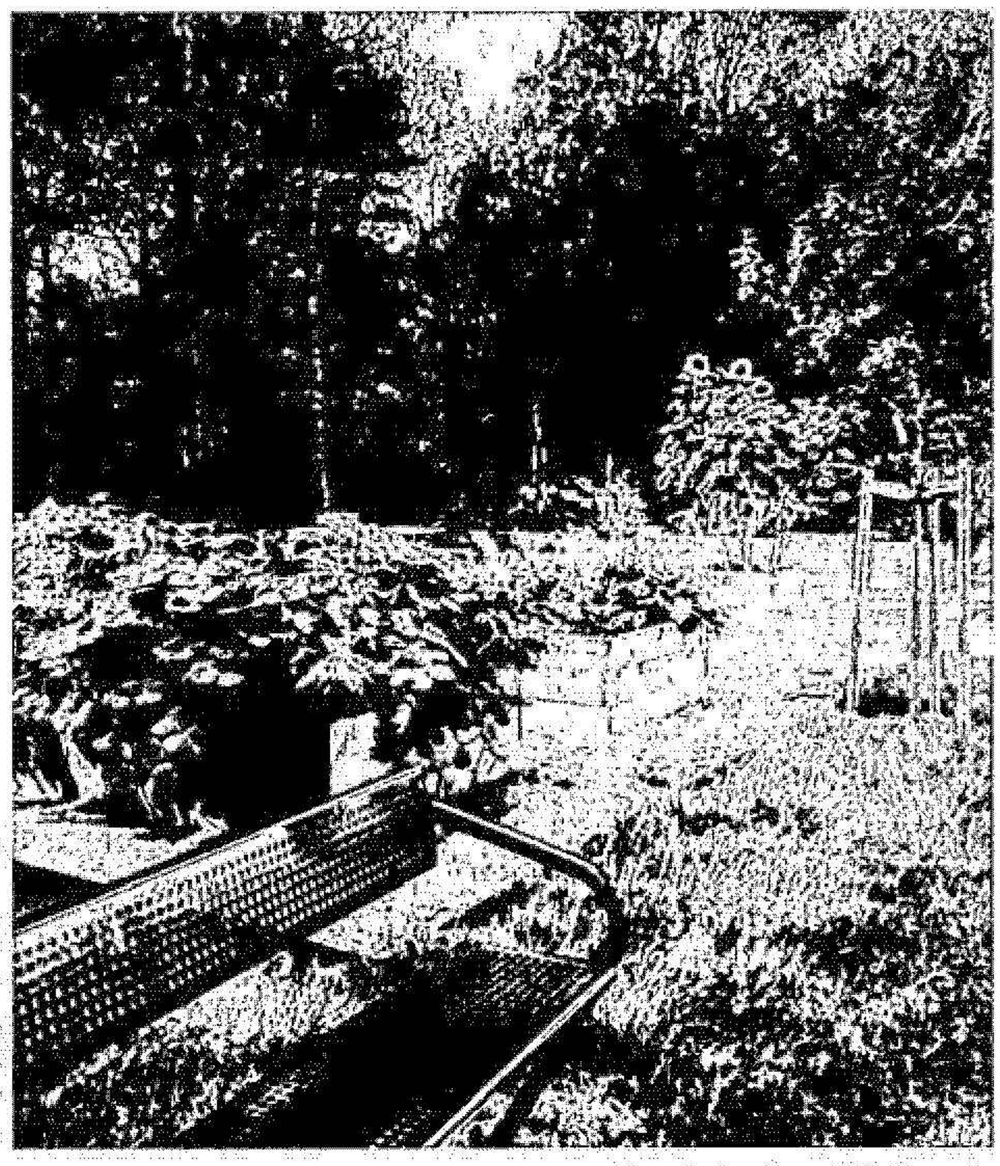
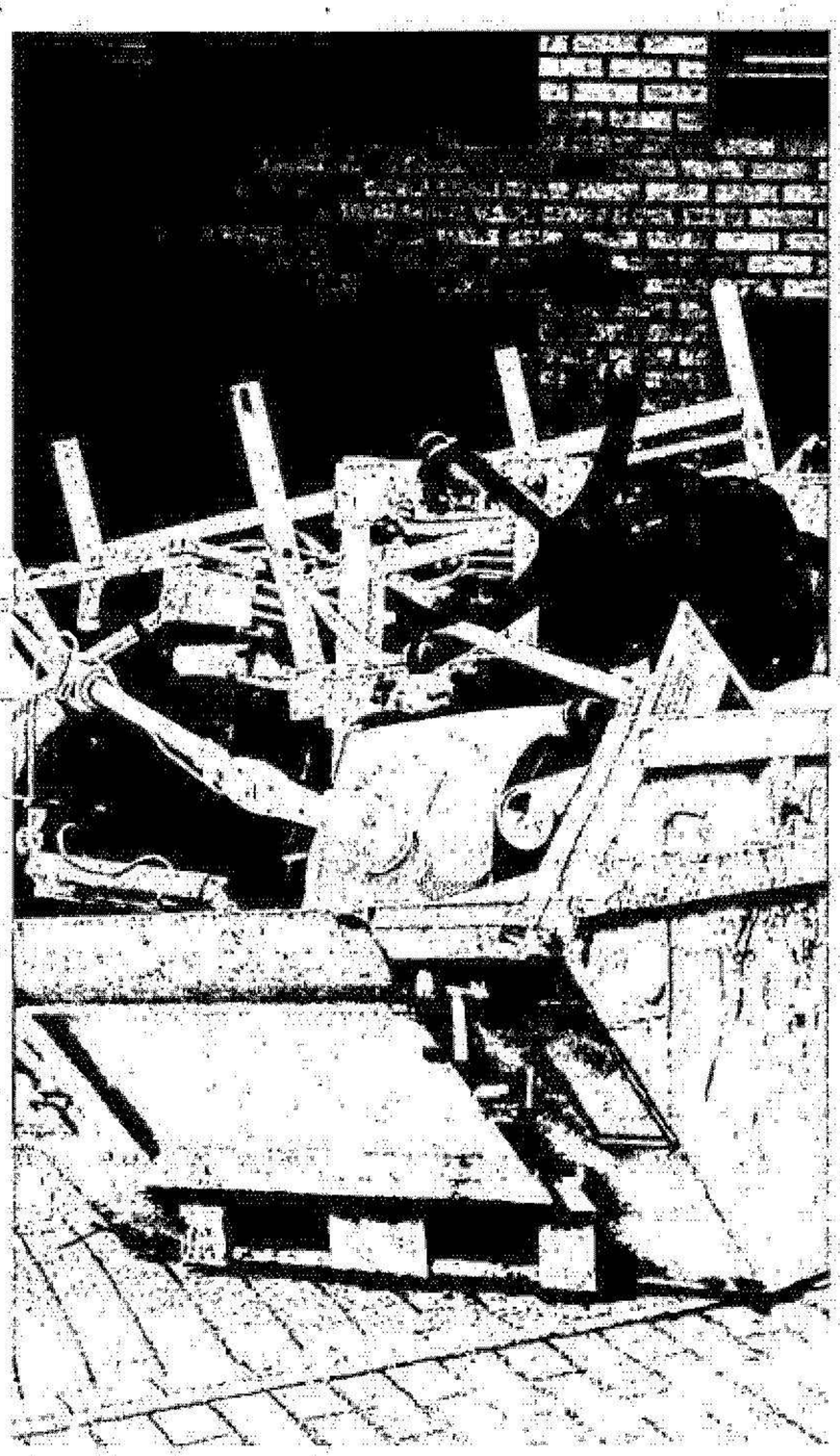


Foto: Katarina Söderberg

Nyanlagd odling på Östermalm

Foto: Linda Holmsten

Nejlikerot frodas i planteringar på Göta



PILOTPROJEKT MOT NEDSKRÄPNING

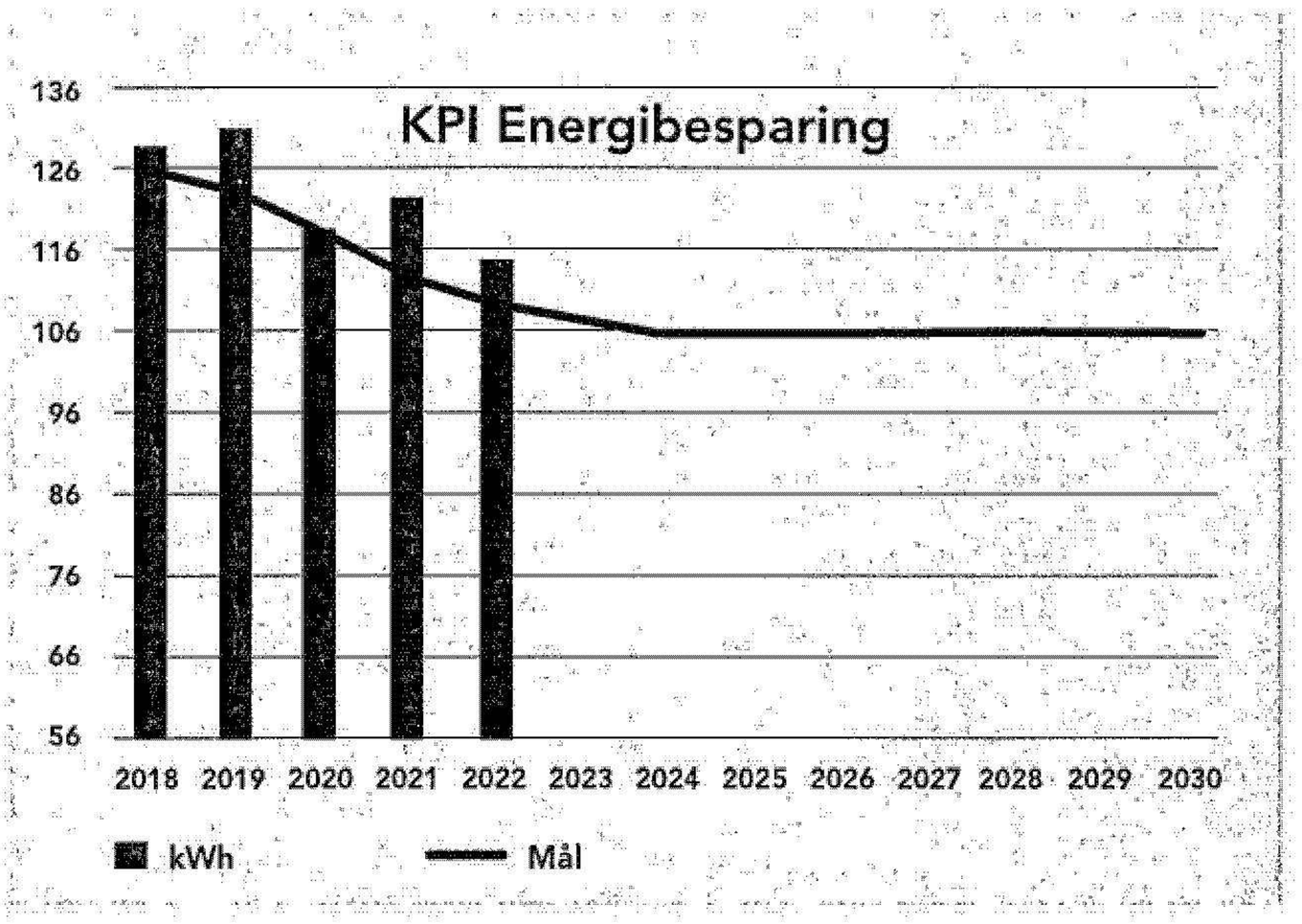
Ett av våra långsiktiga mål är att skapa blomstrande och välmående kvarter för våra hyresgäster. Tyvärr har vi sedan många år haft stora problem med nedskräpning på, bland annat, Hässleholmen och har trots flera insatser inte kunnat se någon förbättring – snarare tvärtom. Nedskräpningen är kostsam, inte bara för oss, den påverkar även våra hyresgäster och miljön negativt.

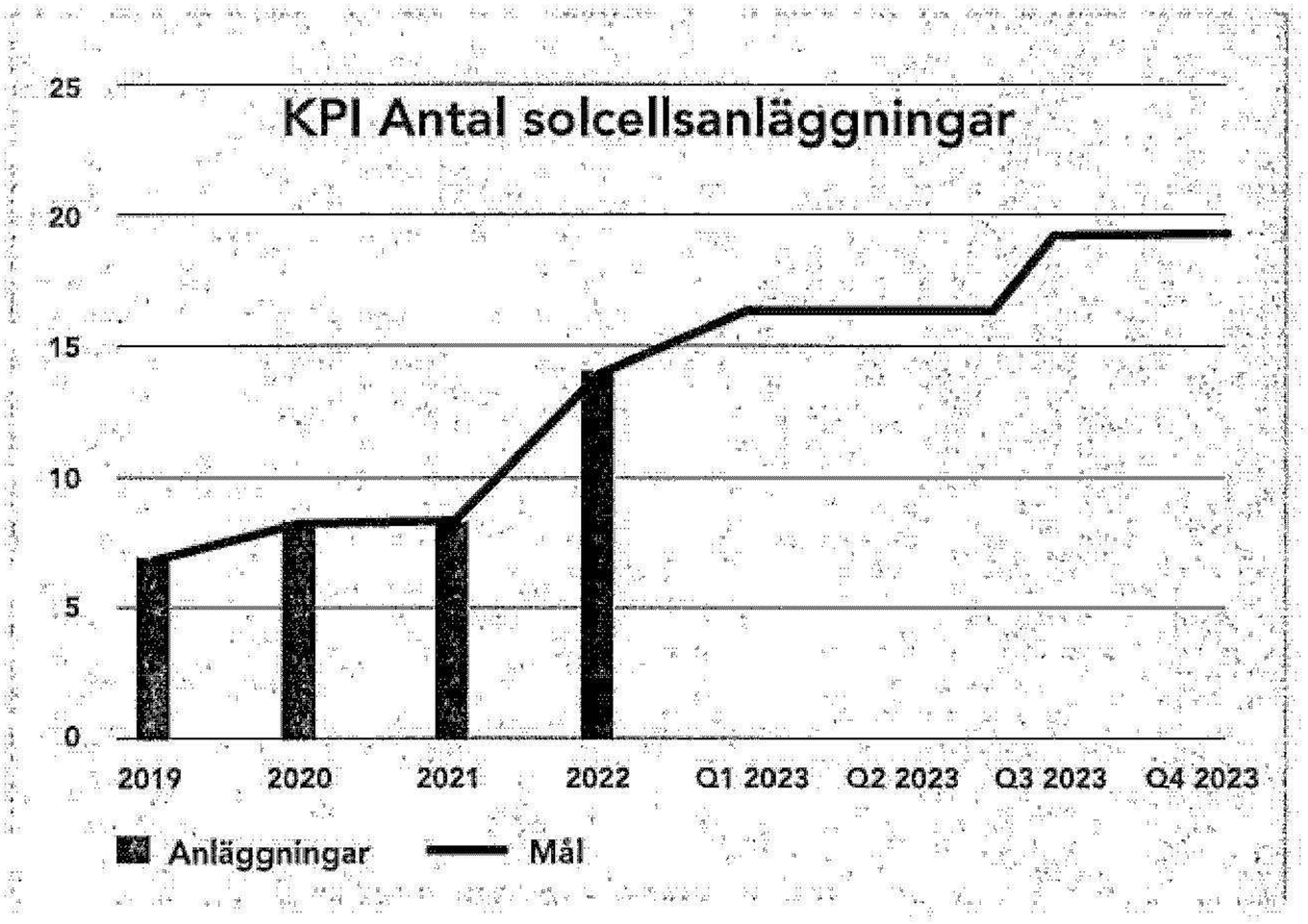
Under november startade vi därför ett nytt pilotprojekt. Med hjälp av etablerad beteendevetenskap ska vi påverka hyresgästernas beteenden för att minska nedskräpningen av grovavfall i våra källare och vindar.

Hittills har vi identifierat vilket beteende hos våra hyresgäster som vi vill ska öka. Vi har även gjort en kartläggning över de hinder som står i vägen för beteendeförändringen. I samband med projektet har vi genomfört två läroträffar, i syfte att informera olika intressenter om projektet och hur vi kan arbeta med beteendedesign.

Förutom att tackla problemet med nedskräpning är projektet tänkt att skapa rätt förutsättningar internt för att jobba mer med beteendeförändring i framtiden.

20240617231555
Status: Signerat av alla
ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d76fc262





Förbrukning 2022

Total vattenförbrukning
828 965 m3

Total energiförbrukning el+fjärrvärme
74 050 MWh

Producerad el via solceller
103 MWh

Använd el som förbrukats av fastighetsbeståndet
15,1 kWh/m2 Atemp

Korrigerad fjärrvärmeförbrukning
105,5 kWh/m2 Atemp

Vattenförbrukning
1,35 m3/m2 Atemp

Total energianvändning el+fjärrvärme
120,7 kWh/m2 Atemp

Begreppet Atemp definierar den golvarea byggnadens primärenergital ska beräknas efter.

43%

ÖKNING AV SOLCELLSANLÄGGGNINGAR

Optimering av energianvändning

Vi arbetar agilt med energioptimering då omvärlden och våra hyresgästers beteende ständigt förändras. Därför behöver vi hålla koll på alla faktorer som påverkar värmen i fastigheterna: tätheten i fastigheten, funktionen hos värmeelement och fläktar, värmeutveckling under matlagning och väderförhållanden med mera. Vi tar även vara på den befintliga värmen i våra fastigheter genom att se över isoleringen i husen, och hålla koll på under vilka timmar på dygnet vi kan sänka värmen utan att temperaturen i lägenheter sjunker under rekommendationen på 21 grader.

För att ytterligare minska energianvändningen justerar vi värme efter väder och byter ut elförbrukande produkter. De största förbättringarna ser vi vid uppdateringar eller byte av produkter som har en dålig energieffektivitet – såsom äldre fönster, fläktar och tilläggsisolering.

Individuell mätning och debitering, IMD

Sedan flera år tillbaka sätter vi in IMD i alla våra nyproducerade lägenheter och vid stamrenovering, en viktig insats för att spara vatten och el. Mätaren ger hyresgästen möjlighet att påverka sin egen förbrukning, och vi ser att den generellt går ner efter installationen. Dessutom har vi märkt en ökad tendens att rapportera eventuella läckor för reparation inom kortare tid.

Snabbare nätverk, nya utmaningar

Många moderna fastigheter har fått problem med mottagningen i samband med lanseringen av 5G

20240617231356
Status: Signerat av alla
ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621

Foto: Tomas Eriksson

"Jag är stolt över att få vara en del av att minska vår energiförbrukning."

HENRIK EINARSSON
DRIFTTEKNIKER

Hej Henrik!
Vad arbetar du med?

– Jag har jobbat på Bostäder i Borås i många år nu. Jag började som reparatör, men fick sedan möjlighet att lära mig att bli drifttekniker – något som jag verkligen trivs med. Jag har ett stort intresse för effektiva värme- och ventilationsanläggningar och jag är stolt över att få vara en del av arbetet med att minska vår energiförbrukning.

nätverk. De höga frekvenserna som nätverken använder har svårigheter att penetrera de täta material vi använder när vi bygger nytt. Därför har vi installerat mobilförstärkaranläggningar, i vissa av våra fastigheter, vilket förstärker mobiltäckningen i lägenheterna.

Mobilförstärkaranläggningen verkar genom en mast på taket, som är kopplad till sändare på varje våning. Om huset inte redan är förberett för kabeldragningen så är det en stor kostnad att genomföra en förstärkning av mobilnätet. Därför arbetar vi med att informera våra hyresgäster om hur de kan använda Wi-Fi uppkoppling för att få mottagning till mobilen.

Hållbara byggmaterial

Som en ledande aktör på fastighetsmarknaden i Borås är det viktigt att vi tar vår roll som samhällsbyggare på allvar. Hållbara byggmaterial är en självklar del i det, inte minst då längre hållbarhet förebygger underhållsarbete som är kostsamt för miljön.

Våra fastigheter ska hålla för flera generationer och vi tänker alltid i ett 100-årsperspektiv då vi bygger nytt. En av de största utmaningarna med att förvalta fastigheter är att förutspå ändrade beteenden hos våra hyresgäster. Exempelvis ser vi att våra hyresgästers duschvanor har förändrats över åren, vilket påverkar vilken typ av material vi kan använda för tätning.

Det är komplicerat att hitta rätt balans mellan hållbarhet, kostnad och underhållsbarhet. Miljöklassningar, efterforskningar och avtalsprocesser med leverantörer är alla kostsamma, och vi måste hela tiden utvärdera för att hushålla med våra resurser. Vi har ett trepartsavtal med allmännyttans inköpsfunktion (HBV) och Sunda Hus, som hjälper oss att säkerställa att alla material vi upphandlar är miljöklassade.

Klimatsmarta transporter

Bygg och fastighetsbranschen använder sig av mycket transporter. Entreprenörer som fraktar byggmaterial, egen personal som behöver förflytta sig mellan stadsdelar samt maskiner som nyttjas i vårt löpande underhåll påverkar vår miljö allihop. Frågan är mer komplex än bara att välja fordon med låga utsläpp eller miljövänliga drivmedel. Saker som lastutrymme och materialtyngd kan också påverka hur många turer fordonet behöver köra, därför behöver vi alltid ha ett helhetstänk.

För två år sedan började vi se över kraven för materialtransporter i våra ramavtal och har sedan dess uppdaterat och förbättrat dem löpande. När ramavtalet tecknas kräver vi av entreprenörer att deras fordon antingen möter vår hållbarhetsstandard, eller att de redovisar en plan för att byta ut sin fordonsflotta. Vi gör också stickkontroller fyra gånger per år och kontrollerar naturligtvis att de redovisade planerna efterlevs.

Inom bolaget kör vi idag bara bilar som drivs av biogas eller el. Vi kan även rapportera en avsevärd skillnad i andelen elbilar bland våra ramavtalsentreprenörer idag jämfört med för 5 år sedan. Detta må vara ett tecken på tiden vi lever i, men det känns ändå bra för oss att vi tillsammans med våra samarbetspartners tar ansvar för en hållbar utveckling.

ID:658788f0-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla 20240617231157

20240617231158

Ekonomisk hållbarhet

Vi är bundna till att återinvestera hela vårt resultat i våra fastigheter enligt ägardirektiv. Det innebär att vi hela tiden jobbar med att förbättra verksamheten för att kunna ge tillbaka så mycket som möjligt till våra hyresgäster. Under året har vi bland annat lagt våra resurser på att förbättra vår digitala säkerhet.

ID:658788f0-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Vi förstår vikten av att skydda våra kunders personliga information och tar det ansvaret på största allvar. Efter två dataintrång 2021 har vi utvecklat vårt arbete med datasäkerhet. Tack vare kontinuerligt sparad back-up data lyckades vi återställa de krypterade filerna utan problem. Vi lärde oss mycket från de två dataintrången, bland annat att vi behövde arbeta ännu mer med datasäkerhet.

Efter en analys, både av intrången och våra system, har vi genomfört en rad olika åtgärder. Vi har bland annat bytt ut vår brandvägg och ändrat hur vi ansluter till vår IT-miljö, uppdaterat våra säkerhetslösningar och infört flerfaktorsverifiering för alla användare. Dessutom har vår personal fått genomgå flera mikroutbildningar i IT-säkerhet.

Datasäkerhet i det dagliga arbetet

Vi arbetar utifrån en god digital etik, vilket betyder att vi gör vårt yttersta för att inte äventyra våra kunders data. Det innebär bland annat att vi genomför regelbundna säkerhetskontroller och mäter vår IT-miljö mot de senaste tekniska utvecklingarna. Vi har en strikt policy som bara tillåter auktoriserad personal tillgång till våra kunduppgifter och har rutiner som ser till att personer som inte skall ha behörighet omedelbart tas bort från systemet. Vid uppsättning av nya system ser vi även till att från start bygga rätt struktur, som garanterar en säker hantering av kunduppgifter.

Antikorruption

Vi har nolltolerans mot korruption och följer Borås Stads policy *Hur vi motverkar oegentligheter*. Den säger att alla anställda och förtroendevalda inom Borås Stad verkar på invånarnas uppdrag och ska vara sakliga och opartiska i sin tjänsteutövning. För oss är det en självklarhet att våra medarbetare ska handla på ett sätt som vi kan försvara både inför allmänheten och inom den egna organisationen.

Att erbjuda trygga och tillgängliga bostäder för en bred allmänhet kommer alltid att vara en central del av vår verksamhet.

Hur vi möter våra framtida behov

Vi följer nogsamt den ekonomiska utvecklingen, där höjda kostnader för vatten, sophantering och el, samt en ökad inflation innebär stora utmaningar för oss som bostadsbolag. Eftersom vi verkar inom en intäktsreglerad marknad anpassar vi oss ständigt efter ökade kostnader. Det innebär att vi kontinuerligt utvärderar våra nya projekt för att inte lönsamheten ska ätas upp av kostnaderna.

Vi ser även att vi behöver utveckla vår fastighetsportfölj inför framtiden. Tack vare uppdaterade ägardirektiv har vi sedan våren möjlighet till flera olika upplåtelseformer, inklusive bostadsrätter. Dessa möjligheter blir viktiga för oss då vi, under 2023, ser över vår byggstrategi och hur vi kan tillgodose stadens behov inför framtiden.

Det är också viktigt att vi skapar rätt förutsättningar för att utföra vårt uppdrag så effektivt och optimerat som möjligt. Detta arbete innefattar bland annat tillsättning av personal, energioptimering i våra fastigheter och att vi jobbar utifrån mer cirkulära processer gällande byggmaterial och andra resurser.

Trots att vi utforskar alla möjligheter som kommer med de nya ägardirektiven, är vi fast beslutna om att fortsatt fokusera på hyresrätter som vårt huvuduppdrag. Att erbjuda trygga och tillgängliga bostäder för en bred allmänhet kommer alltid att vara en central del av vår verksamhet.

20240617231559

ID:65878f0-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Foto: Tomas Eriksson

"Det är fint att vara en del av en organisation som vågar utmana och tänka nytt."

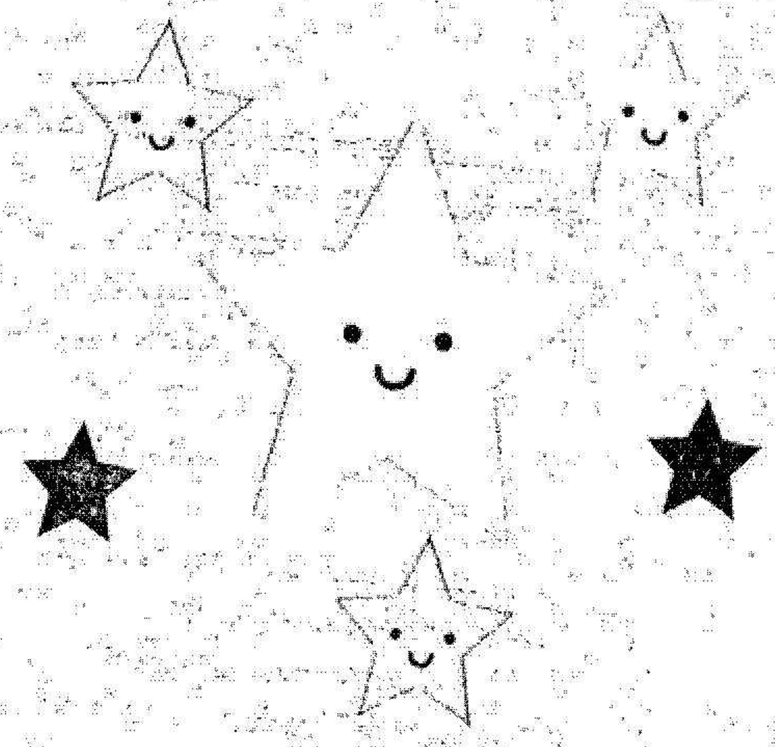
JENNY HAGLUND
KVALITETSONTROLLER

Hej Jenny!
Vad är det bästa med ditt jobb?

– Det är att få arbeta tillsammans med alla fantastiska kollegor och bidra till våra spännande projekt. För mig är det viktigt att ha tillit och frihet i arbetet samtidigt som det finns tydliga riktlinjer och ramar att förhålla sig till.

Jag har fått möjlighet att gå flera kompetensutvecklande kurser och jag är stolt över att vara en del av en organisation som ständigt vill bli bättre och där min kompetens kan hjälpa andra.

Som controller är jag noga med att ha struktur i arbetet, det ska vara lätt att göra rätt!



Vår rekryteringsfilosofi är: "först vem, sedan vad"

Såhär anställer vi rätt kompetenser

Som bostadsbolag har vi en stor roll att spela i utvecklingen och förbättringen av Borås. Vi förstår också vikten av att rekrytera rätt medarbetare och har därför format vår arbetsplats för att locka till oss talanger som brinner för att göra skillnad.

Vår rekryteringsfilosofi är "först vem, sedan vad". Det innebär att vi fokuserar på att hitta den rätta personen först, som har passion och driv för att utveckla och förbättra Borås. För dessa individer kan vi erbjuda en fantastisk arbetsplats där de får stor tillit att leda och forma sitt eget område inom våra ramar.

GRI-index 2022

ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d761c2621 Status: Signerat av alla 20240617231602

GRI Standard	Upplysning	Namn på upplysning	Kommentar	Sida
GRI 2	2–1	Organisationsdetaljer		
	2–2	Inkluderade entiteter som omfattas av rapporteringen	AB Bostäder i Borås	
	2–3	Rapporteringsperiod, frekvens och kontaktinformation		36
	2–4	Förändringar från föregående periods rapportering	Inga förändringar	
	2–5	Extern granskning		40
	2–6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer av intresse		8–11
	2–7	Anställda		27
	2–9	Organisationens styrning		18–21
	2–10	Nominering och tillsättning av styrelse		18
	2–11	Styrelsens ordförande	Styrelsens ordförande har inga operativa uppgifter inom bolaget	
	2–12	Styrelsens roll kopplat till styrning av hållbarhetsarbetet		20
	2–13	Delegerat ansvar för styrning av hållbarhetsarbetet		
	2–16	Kommunicera särskilt betydande problem		21
	2–17	Styrelsens gemensamma kunskap om hållbar utveckling		18
	2–22	Uttalande om organisationens hållbarhetsstrategi		4–5
	2–23	Policyer		34
	2–24	Inkludering av policyer i hållberhetsarbetet		20
	2–26	Process för att söka stöd och påtala problem		18–19, 21
	2–27	Lagefterlevnad		
	2–28	Medlemskap i branschorganisationer	Sveriges Allmännytta	
	2–29	Interaktion med organisationens intressenter		14–15, 20
	2–30	Kollektivavtal	100 %	27
GRI 3	3–1	Process för att fastställa väsentliga frågor		14–15
	3–2	Lista över organisationens väsentliga frågor		14
200	3–3	Styrning av väsentliga frågor		42, 34
	201–1	Genererat ekonomiskt värde		47

	205–2	Information och utbildning om antikorruption		34
300	3–3	Styrning av väsentliga frågor		33
	302–1	Organisationens energianvändning	El och fjärrvärme	32–33
	302–3	Energiintensitet	kWh/Atemp	32
	302–4	Minskning av energibehov		32–33
	303–3	Vattenförbrukning		32
	306–1	Avfall och kopplad påverkan		21, 31
	306–2	Hantering av förebyggande åtgärder kring avfall		31
400	3–3	Styrning av väsentliga frågor		18–19
	401–1	Personalomsättning och nyanställning		27
	403–1	Ledningssystem arbetsmiljö och säkerhet		26–27
	403–2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentutredning		26
	403–4	Företagshälsovård		27
	403–5	Utbildning arbetsmiljö		26
	403–6	Friskvård		26–27
	403–7	Förebyggande åtgärder		26–27
	403–9	Arbetsplatsolyckor		27
	404–2	Kompetensutveckling		27
	404–3	Utvecklingssamtal		27
	404–8	Utbildning		27
	405–1	Mångfald och jämställdhet		9, 27
	413–1	Trygghet i lokalsamhälle		22–25

ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla 20240617231611

MAXI
ICA STORMARKNAD

Foto: Emilia Bergmark Jimenéz

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

20240617231164
ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Årsredovisning

ID:6587880-be91-11ed-a65a-8b0d76fc2621 Status: Signerar:av alla 2024061723165

Förvaltningsberättelse	42
Femårsöversikt	44
Resultaträkning	47
Balansräkning	48
Kassaflödesanalys	50
Noter	51
Underskrifter	61

Foto: Emilia Bergmark Jimenez

20240617231666
ID:658788f0-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bostäder i Borås, 556024-8782, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

AB Bostäder i Borås grundades 1923 och är ett av Sveriges största och äldsta allmännyttiga bolag. Bolagets verksamhet består främst i uthyrning av bostäder och förvaltning av egna fastigheter. Med ett innehav på cirka 6 900 lägenheter är bolaget en dominerande aktör på bostadsmarknaden i Borås. Övrig affärsverksamhet är uthyrning av kommersiella lokaler och parkeringsplatser.

Affärsidé

AB Bostäder i Borås ska främja bostadsförsörjningen i Borås genom att äga, förvalta och förvärva fastigheter eller tomträtter med bostäder. Vi ska erbjuda stadens invånare ett varierat utbud av boende i attraktiva och miljöanpassade bostadsområden och bidra till en positiv utveckling för Borås.

Vår vision

En bättre värd är vår vision. Grunden för vår vision är våra gemensamt framtagna långsiktiga mål:

- Vi överträffar kundens förväntningar.
- Våra kvarter är blomstrande och välmående.
- Vi erbjuder livskvalité med hemmet i fokus.
- Vi är stolta medarbetare med gemensam värdegrund.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Borås Stad och ligger tillsammans med övriga allmännyttiga bostadsbolag ägda av Borås Stad utanför kommunens koncernstruktur.

Ägarkrav

AB Bostäder i Borås ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Borås och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Ägardirektiv

Enligt ägardirektiven från Borås Stad ska bolaget tillgodose att hyresbostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och av god teknisk och arkitektonisk kvalitet. Vidare ska bolaget erbjuda ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet vad gäller storlek, standard och belägenhet. Bolaget ska medverka till att det finns bostäder för utsatta och svaga grupper samt arbeta kundorienterat för att uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden, oavsett den bostadssökandes behov och ekonomiska möjligheter.

AB Bostäder i Borås ska svara för en god och allsidig service till hyresgästerna, medverka till god service i våra områden samt arbeta för att vidareutveckla hyresgästernas inflytande över sitt boende. Bolaget ska skapa en god miljö genom att ta hänsyn till miljö och kretsloppsprincipen vid byggande, drift, underhåll och rivning av byggnader.

Styrelsens uppfattning är att verksamheten under året har bedrivits i enlighet med det i bolagsordning och ägardirektiv angivna kommunala syftet och de kommunala principer som bolaget har att verka inom.

Styrning

AB Bostäder i Borås styrelse tillsätts av Borås Stads kommunfullmäktige och har en politisk sammansättning som motsvarar aktuell representation i kommunfullmäktige. Det övergripande styrdokumentet är bolagets budget som godkänns av kommunstyrelsen. Med utgångspunkt från ägardirektiv och strategier tas budget med sammanhörande affärs- och verksamhetsplaner fram.

Vi mäter måluppfyllelse genom bland annat ekonomiska nyckeltal, kundenkäter och medarbetarundersökningar.

Regler för finansverksamhet

AB Bostäder finansiella verksamhet regleras av de övergripande bestämmelser som fastställts för finansieringsverksamheten i Borås Stad. Företagets totala låneportfölj uppgår vid årsskiftet till 3 147 261 tkr (3 017 921).

ID:658788f0-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla 20240617231 67

Hållbarhetsrapport

AB Bostäder har upprättat en hållbarhetsredovisning med hänvisning till GRI-standard. Hållbarhetsredovisningen har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagens sjätte kapitel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året färdigställdes fastigheten Kasernen i Regementsstaden. Inflyttningen var planerad till september, men delar av fastigheten tillträddes redan under maj månad med tillhörande inflyttning av hyresgäster. Resterande del flyttade in som planerat i september och är avseende vanliga bostäder fullt uthyrt.

I samråd med Borås Stad byggdes i fastigheten även 48 lägenheter som trygghetsboende. Det har dock visat sig att efterfrågan varit lägre än beräknat, och därmed svårt att hyra ut alla lägenheter. Vid årsskiftet var ca 20 trygghetsboende fortfarande outhyrda. En åtgärdsplan för att lösa detta har satts in och kommer att arbetas med under våren 2023.

2021 påbörjades ombyggnationen i Knalleland av Glesvingen till 107 studentlägenheter. Projektet har gått enligt plan och studenter flyttade in i två omgångar under hösten 2022. Lägenheterna är mycket uppskattade och fastigheten var en av tre finalister till Studentbostadspriset.

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen avseende hyror för 2023 avslutades under december. Höjningen för nästkommande år landade på i snitt 4,3 procent för bostadsbeståndet.

Bolaget har haft stort fokus på kundnöjdhet och att förbättra den upplevda tryggheten i våra områden. Vi har under året genomfört flera trygghetsskapande projekt med hög delaktigt av våra hyresgäster. Vidare har vi också tagit en aktiv roll i Borås Stads arbete kring ett *Socialt hållbart Borås*, som syftar till att förflytta Norrby från Polisens lista som ett särskilt utsatt område. Vi ser att våra aktiviteter ger resultat i våra mätningar.

Femårsöversikt

20240617231681
ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

	2022	2021	2020	2019	2018
Ekonomisk översikt					
Nettoomsättning, mnkr	565,5	540,1	529,7	506,1	498,1
Årets resultat	27,3	26,7	52,7	-20,5	40,3
Årets resultat, före utrangeringar, boksluts-dispositioner och skatt	42,8	43,8	74,4	-23,7	62,2
Direktavkastning, %	6,0	6,3	6,7	6,0	5,5
Direktavkastning, marknadsvärde, %	2,7	2,6	3,2	3,2	2,9
Balansomslutning, mnkr	4 055	3 895,6	3 713,2	3 615,9	3 393,5
Synlig soliditet, %	18,7	18,2	18,9	18,0	19,8
Justerad soliditet, %	53,8	56,0	50,4	44,8	45,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,1	3,0	0,2	2,4
Lönsamhet					
Avkastning på totalt kapital, %	1,7	1,4	2,5	0,2	2,7
Avkastning på eget kapital, %	4,6	4,4	9,1	-3,7	8,3
Uthyrningsobjekt					
Antal lägenheter, st.	6 878	6 645	6 635	6 501	6 501
– varav studentbostäder, st.	492	409	385	385	392
Antal lokaler, st.	240	241	249	274	272
Lägenheter m²	427 553	414 895	414 423	404 522	404 522
Lokaler m²	53 135	52 926	54 022	56 262	55 835
Antal garage, st.	1 898	1 871	1 872	1 869	1 928
Antal parkeringsplatser, st.	3 052	3 009	3 025	2 380	2 389
Outhyrda lägenheter vid årets slut, antal	114	67	68	35	41
Outhyrda lägenheter i % av beståndet	1,7	1,0	1,0	0,5	0,6
Medelhyra för lägenhet per m²	1 172	1 197	1 106	1 074	1 050
Personal					
Genomsnittligt antal anställda, st.	115	112	100	95	97
Sjukfrånvaro, alla anställda, %	3,8	2,7	5,1	4,8	5,0

Förväntad framtida utveckling

Utsikter 2023

Utvecklingen av inflationen och de kraftigt ökade energipriserna är en stor utmaning för bolaget. Prioriteringar av kostnader och investeringar kommer göras utifrån den lagda underhållsplanen som löpande utvärderas. Räntorna på upptagna lån kommer öka markant 2023. Bolaget har i budget för 2023 kunnat balansera detta och kommer att göra ständigt nya värderingar av verksamheten och dess aktiviteter.

För att möta det höjda kostnadsläget har vi hög prioritet på att arbeta med ständiga effektiviseringar och förbättringar av verksamheten, i syfte att öka lönsamheten och kassaflödet. Igångsättning av nya projekt utvärderas noga ekonomiskt före eventuell start.

Vi kommer att fortsätta ha stort fokus på arbetet med underhåll av bolagets fastighetsbestånd som till delar är föråldrat. Vi hoppas kunna fortsätta göra stora insatser under 2023, men på grund av det höjda kostnadsläget och räntenivån minskar underhållsinvesteringar jämfört med 2022.

Arbetet med social hållbarhet och trygghet kommer att intensifieras och utvidgas med samarbete med flera externa parter under 2023.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

AB Bostäder i Borås exponeras för ett antal risker och osäkerhetsfaktorer i vår verksamhet. Vi arbetar efter en systematisk process för att begränsa, följa upp och motverka risker. Förmågan att bedöma och hantera risker är av väsentlig betydelse för bolagets långsiktiga stabilitet och lönsamhet.

Ekonomiska risker i bolagets verksamhet är främst kopplade till politiska beslut rörande skatter, avgifter och regleringar som har direktinverkan på bolagets verksamhet. Eftersom bolaget till stor del är lånefinansierat finns det även en ränterisk kopplad till upplåningen. Det nya läget på räntemarknaden kommer ha en kraftig påverkan på resultatet 2023. Effektiviseringar och förbättringar kommer att ha högsta fokus för att möta detta.

I vår riskpolicy finns en internkontrollplan där identifierade risker samlas och omhändertas. Planen följs upp regelbundet under året och rapporteras årligen till ägaren.

Foto: Emilia Bergmark Jimenez

20240617231 69
Signerat av alla Status: Signerat
ID:65878810-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621

Rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	**Reservfond**	**Balanserad**	**Årets resultat**	**Totalt**
Ingående balans per 2021-01-01	**11 000**	**105 862**	**534 054**	**52 651**	**703 567**
Disposition av föregående års resultat			52 651	-52 651	**0**
Årets resultat				26 720	**26 720**
Utgående balans per 2021-12-31	**11 000**	**105 862**	**586 705**	**26 720**	**730 287**

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	**Reservfond**	**Balanserad**	**Årets resultat**	**Totalt**
Ingående balans per 2022-01-01	**11 000**	**105 862**	**586 705**	**26 720**	**730 287**
Disposition av föregående års resultat			26 720	-26 720	**0**
Årets resultat				27 284	**27 284**
Utgående balans per 2022-12-31	**11 000**	**105 862**	**613 425**	**27 284**	**757 571**

Resultatdisposition

Förslag till disposition beträffande vinst (kronor)	
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	613 424 632
Balanserat resultat	27 284 281
Årets resultat	**640 708 913**
	640 708 913
	640 708 913

Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras

20240617231 70
Status: Signerat av alla
ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621

Resultaträkning

	NOT	2022	2021
Intäkter			
Hyresintäkter	2	549 061	525 817
Övriga förvaltningsintäkter	3	16 431	14 320
Summa intäkter		**565 492**	**540 137**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4	-260 202	-253 034
Underhållskostnader		-57 010	-53 946
Fastighetsskatt	5	-12 553	-11 994
Av- och nedskrivningar	6	-112 393	-107 570
Summa fastighetskostnader		**-442 158**	**-426 544**
Bruttoresultat		**123 334**	**113 593**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	7	-57 558	-58 269
Övriga rörelseintäkter	9	1 967	2 013
Övriga rörelsekostnader		-643	-1 021
Resultat från fastighetsförsäljning	10	-	28
Rörelseresultat	8, 11	**67 100**	**56 344**
Ränteintäkter		3 497	2 886
Räntekostnader	12	-36 029	-27 979
Resultat efter finansiella poster		**34 568**	**31 251**
Årets skattekostnad	13	-7 284	-4 531
Årets resultat		**27 284**	**26 720**

20240617231711
ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Balansräkning

Tillgångar	NOT	2022	2021
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Datorprogram	14	922	1 662
Summa immateriella anläggningstillgångar		**922**	**1 662**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	15,17	3 655 508	3 232 662
Mark	16	258 648	258 648
Inventarier	18	7 106	8 422
Pågående ny- och ombyggnationer	19	38 864	305 669
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 960 126**	**3 805 401**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	20	19 409	19 409
Övriga finansiella tillgångar	20	41	41
Summa finansiella anläggningstillgångar		**19 450**	**19 450**
Summa anläggningstillgångar		**3 980 498**	**3 826 513**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager		**155**	**141**
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		1 192	759
Fordringar hos intresseföretag		37 665	37 339
Skattefordran		20 435	21 762
Övriga fordringar		7 720	316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	7 301	7 891
Summa kortfristiga fordringar		**74 313**	**68 067**
Kassa och bank		**67**	**920**
Summa omsättningstillgångar		**74 535**	**69 128**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 055 033**	**3 895 641**

20240617231722
ID:65878810-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2022	2021
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	25	11 000	11 000
Reservfond		105 862	105 862
Summa bundet eget kapital		**116 862**	**116 862**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		613 425	586 705
Årets resultat		27 284	26 720
Summa fritt eget kapital		**640 709**	**613 425**
SUMMA EGET KAPITAL		**757 571**	**730 287**
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	13	29 300	27 175
SUMMA AVSÄTTNINGAR		**29 300**	**27 175**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till Borås Stad	22	3 147 261	2 867 921
Summa långfristiga skulder		**3 147 261**	**2 867 921**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51 828	57 878
Skulder till Borås Stad	22	0	150 000
Övriga kortfristiga skulder		14 612	13 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	54 461	48 651
Summa kortfristiga skulder		**120 901**	**270 258**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 055 033**	**3 895 641**

20240617231 73
ID:6587880-be91-11ed-a63a-8 b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Kassaflödesanalys

20240617231174

	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	67 100	56 344
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	112 393	107 570
Utrangering komponenter	1 309	2 271
Realisationsresultat inventarier	-	-
Erhållen ränta	3 497	2 886
Erlagd ränta	-36 029	-27 979
Betald inkomstskatt	-3 833	-11 577
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**144 437**	**129 515**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändringar av varulager	-14	-8
Förändring av korta fordringar	-7 572	2 436
Förändring av korta skulder	643	-33 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**137 494**	**98 312**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-427
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-267 687	-302 738
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-	16 188
Försäljning av anläggningstillgångar	-	189
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-267 687**	**-286 788**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-150 000	-50 000
Upptagna lån	279 340	238 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**129 340**	**188 680**
Årets kassaflöde	**-853**	**204**
Likvida medel vid årets början	920	716
Likvida medel vid årets slut	67	920

ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

20240617231755

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

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

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

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

Byggnader	År
- Markanläggningar	40
- Byggnads- och markinventarier	20–30
- Stomme och grund	100
- Yttertak	25–50
- Fasad	40–100
- Kök och badrum	40
- Invändigt	20–50
- Installationer	20–40
- Hyresgästanpassning	Bestäms av hyreskontraktet

För inventarier sker avskrivning enligt följande:

	År
- Inventarier	3–5

Pågående ny- och ombyggnation
Pågående ny- och ombyggnation värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss del av indirekta kostnader. Ränta aktiveras på projekt avseende nybyggnationer under byggnadstiden och uppgår till 1 788 tkr under 2022. En individuell värdering görs av varje projekt. Där det finns ett nedskrivningsbehov görs en nedskrivning direkt till det beräknade verkliga värdet.

Fastighetsvärdering
Bolaget genomför årligen en värdering av samtliga fastigheter baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade antaganden. Värderingen görs med extern värderingsman, Newsec. En tredjedel av fastigheterna besiktigas årligen i samband med värdering och för övriga fastigheter sker en så kallad desktop värdering. Under en 3-års period kommer samtliga fastigheter ha besiktigats. Betryggande övervärden föreligger, se not 17.
Nedskrivning görs om marknadsvärde understiger bokfört värde. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

Leasing
Leasetagare
Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

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

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

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

ID:65878810-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

20240617231176

Status: Signerat av alla

ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621

Finansiella instrument

Bakgrund

All extern kreditanskaffning i bolaget sker genom Borås Stads internbank som ansvarar för kapitalförsörjningen. Finansieringen sker till rörlig ränta, Stibor 3m, samt en marknadsmässig marginal.

För de tidigare gjorda räntesäkringar, som bolaget gjorde på egen hand, var det säkringsinstrument som användes räntederivat som alla genomfördes med Borås Stad som motpart.

Syfte med säkringar

Syftet med säkringen är att eliminera variabiliteten i framtida kassaflöden avseende betalning av rörlig ränta och fixera räntekostnaderna. Säkringsredovisning i enlighet med K3 tillämpas på kvarvarande ej förfallna räntederivat.

Bedömning av säkringsförhållandets effektivitet

Säkringsdokumentation upprättas, där det vid varje balansdag sker en jämförelse mellan de huvudsakliga villkoren för säkringsinstrumenten med de huvudsakliga villkoren för den säkrade posten. Säkringförförhållandet anses vara effektivt så länge det inte sker någon väsentlig förändring av de huvudsakliga villkoren för antingen säkringsinstrumentet eller den säkrade posten.

Säkringsrelationens upphörande

Om en väsentlig förändring sker, till exempel att tillgångar säljs och krediter återbetalas, ska utestående derivatkontrakt stängas så att förhållandet mellan säkrade poster och derivatkontraktet bedöms vara effektivt såväl avseende nominellt belopp, löptid samt räntebas.

Redovisning

Bolaget uppfyller kraven för säkringsredovisning och någon marknadsvärdering bokförs inte i resultat- och balansräkningen.

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

I bolaget finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassiciferas som förmånsbestämda och beräknas enligt tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1 (K3).

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Bolaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1.

Inkomstskatter

Bolaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFNAR 2012:01. Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som avser det år som det är sannolikt att den temporära skillnaden upphör, för år 2021 eller senare tillämpas 20,6 procent. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka underskott kan nyttjas.

Intäkter

Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som avser perioden redovisas som intäkter.

Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på tillträdelsedagen. Resultat från fastighetsförsäljning redovisas bland övriga rörelseintäkter.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag intäktsredovisas när bolaget har erhållit utbetalning av bidraget. Bidrag som erhållits för förvärv av en anläggningstillgång minskar anläggningstillgångens redovisade anskaffningsvärde. Övriga offentliga bidrag, till exempel stöd för covid-19, redovisas som övriga rörelseintäkter.

Kassaflödesanalys

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

NOT 2 HYRESINTÄKTER

	2022	2021
Bruttohyror		
Bostäder	489 855	464 826
Lokaler	56 125	54 485
Garage och P-platser	16 270	15 438
Hyresbortfall		
Bostäder	-7 391	-4 134
Lokaler	-3 157	-2 487
Garage och P-platser	-2 150	-1 829
Avgår lämnade rabatter		
Övriga rabatter	-491	-482
Summa hyresintäkter	**549 061**	**525 817**

NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2022	2021
Debiterade avgifter	8 035	9 025
Ersättningar från hyresgäster	5 255	3 112
Rörelsens sidointäkter	2 436	1 766
Fakturerade kostnader	705	418
Summa övriga förvaltningsintäkter	**16 431**	**14 321**

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städning	-52 553	-50 988
Reparationer	-56 172	-48 148
Taxebundna kostnader	-60 734	-60 006
Uppvärmning	-52 342	-55 700
Lokal administration	-19 521	-18 889
Övriga driftkostnader	-18 880	-19 303
Summa driftkostnader	**-260 202**	**-253 034**

NOT 5 FASTIGHETSSKATT

	2022	2021
Fastighetsskatt enligt taxeringsvärden	-10 143	-12 096
Slutlig fastighetsskatt tidigare taxeringar	-2 410	102
Summa fastighetsskatt	**-12 553**	**-11 994**

20240611 - ID:658788f0-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

20240617231178

NOT 6 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2022	2021
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar		
- Datorprogram	-492	-443
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	-108 978	-109 127
-Inventarier	-2 923	-2 581
Summa avskrivningar	**-112 393**	**-112 151**
Reversering av nedskrivningar		
-Byggnader	-	4 581
Summa reverseringar och nedskrivningar	**0**	**4 581**
Summa	**-112 393**	**-107 570**

NOT 7 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

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

Operationella leasingavtal

Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende hyra av kontoret på Viskaholm. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leaseavtal uppgår till 3 724 tkr. (3 797). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavgtal förfaller enligt följande.

Beräknade avgifter som förfaller till betalning	2022	2021
Inom 1 år	-3 997	-3 797
Inom 2-5 år	-15 986	-15 188
Senare än 5 år	-3 997	-7 594
Summa	**-23 980**	**-26 579**

ID:658788f0-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

20240617231 79
ID:65878810-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	-52 998	-51 149
Sociala kostnader	-25 500	-27 143
- varav pensionskostnader	-7 113	-8 354
Löner mm fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda		
Styrelse och vd	-1 747	-1 537
Övriga anställda	-51 251	-49 612

Till styrelsen utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller ej styrelsearvode. Av bolagets pensionskostnader avser 268 tkr (469) gruppen styrelse och vd. Bolagets utestående förpliktelser till dessa personer uppgår till 0 (0). Uppsägningstid av vd från bolaget är 12 månader och 6 månader från vd:s sida.

Medelantal anställda, fördelning kvinnor/män	**115**	**116**
- Antal kvinnor	45	41
- Antal män	70	75
Könsfördelning i företagsledningen, %		
Andel kvinnor		
- Styrelsen	33 %	22 %
- Övriga ledanden befattningshavare	67 %	57 %

NOT 9 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Erhållna bidrag	1 967	937
Övriga rörelseintäkter	-	1 076
Summa övriga rörelseintäkter	**1 967**	**2 013**

NOT 10 RESULTAT FRÅN FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER

	2022	2021
Vinst vid försäljning av fastigheter	-	28
Summa resultat från försäljning av fastigheter	**0**	**28**

NOT 11 ARVODE TILL REVISORER

	2022	2021
EY		
-revision	-300	-400
Stadsrevisionen		
- revision	-71	-69
Summa arvode till revisorer	**-371**	**-469**

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER

	2022	2021
Räntekostnader moderbolag	-36 020	-27 930
Övriga finansiella kostnader	-9	-49
Summa räntekostnader	**-36 029**	**-27 979**

NOT 13 UPPSKJUTEN SKATT

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

	2022	2021
Aktuell skatt	-5 159	-3 833
Uppskjuten skatt	-2 125	-698
Skatt på årets resultat	**-7 284**	**-4 531**
Avstämning årets skattekostnad		
Redovisat resultat före skatt	34 568	31 251
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	-7 121	-6 438
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-163	-53
Skatteeeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	1 045
Temporär skillnad skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	-	915
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Skatteeffekt av skattepliktig vinst vid försäljning av fastighet	-	-
Årets redovisade skatt	**-7 284**	**-4 531**

20240617231 80
ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d76f176fc2621 Status: Signerat av alla

20240617231 81
ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

NOT 14 DATORPROGRAM

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	5 524	4 654
Nyanskaffningar	-	870
Avyttringar och utrangeringar	-785	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 739**	**5 524**
Ingående avskrivningar	-3 862	-3 419
Årets avskrivningar	-492	-443
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	536	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 817**	**-3 862**
Utgående bokfört värde	**922**	**1 662**

NOT 15 BYGGNADER

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	4 600 117	4 493 340
Inköp/fusion	232 268	38 009
Försäljning och utrangeringar	-6 114	-13 085
Omklassificeringar	300 865	81 853
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 127 136**	**4 600 117**
Ingående avskrivningar	-1 313 036	-1 210 262
Försäljningar och utrangeringar	4 805	6 353
Årets avskrivningar	-108 978	-109 127
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 417 209**	**-1 313 036**
Ingående nedskrivningar	-54 419	-59 000
Återföring	-	4 581
Årets nedskrivning	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-54 419**	**-54 419**
Utgående bokfört värde	**3 655 508**	**3 232 662**
Taxeringsvärde, byggnader	4 352 658	3 652 106

NOT 16 MARK

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	258 648	251 020
Inköp/fusion	-	7 628
Försäljning och utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**258 648**	**258 648**
Utgående bokfört värde	**258 648**	**258 648**
Taxeringsvärde, mark	1 615 520	1 457 454

NOT 17 UPPGIFTER OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2022	2021
Redovisat värde, byggnader och mark	3 914 156	3 491 310
Verkligt värde, byggnader och mark	8 641 275	8 407 105

Beräkning av verkligt värde
Verkligt värde baseras till 100 procent på värderingar av utomstående oberoende värderingsman.

NOT 18 INVENTARIER

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	23 581	20 734
Nyanskaffningar	1 607	2 847
Försäljning och utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 188**	**23 581**
Ingående avskrivningar	-15 159	-12 577
Årets avskrivningar	-2 923	-2 582
Försäljning och utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-18 082**	**-15 159**
Utgående bokfört värde	**7 106**	**8 422**

NOT 19 PÅGÅENDE OM- OCH NYBYGGNATION

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	305 669	129 439
Överfört till byggnader och mark	-300 865	-81 853
Under året nedlagda kostnader	34 060	258 083
Utgående bokfört värde	**38 864**	**305 669**

Ränta aktiveras på projekt avseende nybyggnation under byggtiden och uppgår till 1 788 tkr (1 696) under 2022.

20240617 Status: Signerat av alla
ID:6587810-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 S

20240617231831
ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

NOT 20 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2022	2021
Aktier i intressebolag		
Fastighets AB Viskaholm, organisationsnummer 556687-2759, Borås.	19 409	19 409
Andel 25 procent, antal aktier: 250 st.		
Långfristiga fordringar		
HBV och OK, andelsbevis	41	41
Summa finansiella anläggningstillgångar	**19 450**	**19 450**

NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022	2021
Ersättning skador	601	-
Förutbetalda försäkringspremier	3 924	5 206
Förutbetalda hyror	324	920
Förutbetalda licenser	706	320
Övriga interimsfordringar	1 746	1 445
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**7 301**	**7 891**

NOT 22 SPECIFIKATION AV SKULD OCH RÄNTEBINDNINGSTID

	2022	2021
Skulder till Borås Stad	3 147 261	3 017 921
- varav kortfristig del	-	150 000

Förfall kapitalbindning	**Lånebelopp**	**Lånebelopp**
Inom 1 år	-	150 000
Inom 2-5 år	-	-
Senare än 5 år	3 147 261	2 867 921
Summa	**3 147 261**	**3 017 921**
Andel under 1 år	-	150 000
Andel över 1 år	3 147 261	2 867 921
Summa	**3 147 261**	**3 017 921**

Bolagets finansiering sker genom nyttjande av en kredit kopplad till ett underkonto i Borås Stads koncernkonto. Kreditens maximala storlek bestäms årligen av Kommunstyrelsen i Borås kommun och uppgår för året till 3 450 mkr (3 300). Borås Stad ger vid var tid de hel- och majoritetsägda företagen tillgång till kapital för att bedriva den av ägaren beslutade verksamheten. Bolaget betraktar skulden som långfristig kapitalförsörjning, varför den i sin helhet redovisas som långfristig, med undantag av nästa års amortering som redovisas som kortfristig skuld. Ränteförfall av bolagets ränteswappar är i samma tidsperiod som förfall av kapitalbindningen. Det verkliga värdet av bolagets befintliga ränteswappar uppgår till ett totalt belopp om 0 mkr (-1,8).

20240617231384

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022	2021
Förskottsbetalda hyresintäkter	24 234	19 964
Upplupna personalkostnader	11 564	11 261
Upplupna räntekostnader	-	127
Upplupna taxebundna kostnader	11 203	11 432
Upplupna underhållskostnader	7 034	4 359
Övriga upplupna kostnader	426	1 509
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**54 461**	**48 652**

NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2022	2021
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	497 683	497 683
Summa	**497 683**	**497 683**

Ställda säkerheter är till förmån för bolagets upplåning hos moderbolaget, Borås Stad.

Eventualförpliktelser	**Inga**	**Inga**

NOT 25 ANTALET AKTIER OCH KVOTVÄRDE

	2022	2021
Antal aktier	22 000	22 000
Kvotvärde	500	500

NOT 26 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

NOT 27 NYCKELTALSDEFINITIONER

Direktavkastning
Driftnetto dividerat med fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Direktavkastning, marknadsvärde
Driftnetto dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Soliditet
Summa eget kapital i relation till balansomslutningen.

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

Avkastning på totalt kapital, procent
Rörelseresultat samt finansiella intäkter dividerat med totalt kapital.

Avkastning på eget kapital, procent
Resultat efter finansiella poster dividerat med justerat eget kapital (eget kapital plus övervärde i fastigheter minus skatt.)

Ränteteäckningsgrad
Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

NOT 28 DISPOSITION AV BOLAGETS VINST

	2022	2021
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	640 708 913	613 424 632

Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 640 708 913 kronor.

ID:6587880-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 28 mars 2023 för fastställande.

Års- och Hållbarhetredovisningen 2022 har signerats digitalt, datum enligt digital signatur.

Roland Andersson
Ordförande

Seija Noppa
Styrelseledamot

Linda Ikatti
Styrelseledamot

Pirjo Antonson
Styrelseledamot

Väinö Östhult
Styrelseledamot

Paul-Andre Safko
Styrelseledamot

Mikael Wickberg
Styrelseledamot

Kjell O. Claesson
Styrelseledamot

Olle Engström
Styrelseledamot

Mikael Hansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB
Anders Linusson
Auktoriserad revisor

20240617231855
ID:65878ff0-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

20240617231188

BORÅS STAD
Stadsrevisionen

Till årsstämman i AB Bostäder i Borås
Organisationsnummer 556024-8782

Granskningsrapport för år 2022

Vi – Nils-Gunnar Blanc och Thomas Gustafsson - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedda lekmannarevisorer i AB Bostäder i Borås - har granskat bolagets verksamhet under år 2022.

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

Vi bedömer att AB Bostäder i Borås verksamhet har bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig. Vi noterar att bolaget uppnått kravet i ägardirektivet om att skapa 400 lägenheter under mandatperioden 2019 till 2022.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för AB Bostäder i Borås 2022.

BORÅS 2023-02-27

Nils-Gunnar Blanc

Thomas Gustafsson

ID:658788f0-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

20240617231 89

STYRELSE

Ordinarie ledamöter
Roland Andersson, ordförande, (S)
ledamot 2011–
Oliver Öberg, förste vice ordförande, (M)
ledamot 2019–2022
Linda Ikatti, andre vice ordförande, (S),
ledamot 2019–
Väinö Östhult, (S), ledamot 2019–
Pirjo Antonson, (S), ledamot 2011–
Kjell O. Claesson, (L), ledamot 2017–
Paul-Andre Safko, (M), ledamot 2019–
Mikael Wickberg, (M), ledamot 2019–
Olle Engström, (SD), ledamot 2018–

Ersättare
Gunnel Österberg, (S), ersättare 2019–
Peter Andersen, (S), ersättare 2019–
Petra Vainionpää, (S), ersättare 2020–
Bo Unosson (C), ersättare 2019–
Staffan Falk, (MP), ersättare 2019–
Seija Noppa, (M), ersättare 2017–
Anne Ludvigson, (M), ersättare 2021–
Lennart Malmerfors, (KD), ersättare 2019–
Sebastian Hjalmarsson, (SD), ersättare 2021–

Carina Winroth, personalrepresentant Vision
Marcus Persson, personalrepresentant Vision
Mikael Axelsson, personalrepresentant Fastighet
Mikael Svensson, personalrepresentant Fastighet

FÖRETAGSLEDNING

Mikael Hansson, vd, anställd 2020
Anna Hallkvist, ekonomichef, anställd 2022
Jessica Peterson, HR-chef, anställd 2021
Theresa Gunnergren, fastighetsutvecklingschef,
anställd 2020
Sophia Jonsson, kommunikationschef,
anställd 2019
Mattias Jonsson, boservicechef, anställd 2020
Ulf Johansson, marknadsutvecklingschef,
anställd 2021

Lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige 2020
Nils Gunnar Blanc (L)
Thomas Gustafsson (S), ersättare

Revisorer utsedda av årsstämma 2020
Ernst & Young AB

ID:658788f0-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Denna rapport upprättas medhänvisning till GRI Standard och avser perioden
1 januari 2022–31 december 2022. Rapporten omfattar hela AB Bostäder i Borås.
Kontaktperson för rapporten är Sophia Jonsson, Kommunikationschef.

20210617231900

Bostäder i Borås

Års- och hållbarhetsredovisning

2022

IE:3338f0-bc91-11ed-a63a-

Verifikat

Titel: Års- och hållbarhetsredovisning 2022, AB Bostäder i Borås

ID: 658788f0-be91-11ed-a63a-8b0d76fc2621

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-03-09

20240617123191

Underskrifter

Roland Andersson
roland.boras@gmail.com
Signerat: 2023-03-09 17:48 BankID 1947082[redacted] ROLAND ANDERSSON

Mikael Wickberg
mikael.wickberg@gmail.com
Signerat: 2023-03-09 18:38 BankID 1953100[redacted] Per Mikael Wickberg

Kjell O. Claesson
kjell@mondsee.se
Signerat: 2023-03-10 08:47 BankID 1950050[redacted] KJELL CLAESSON

Pirjo Antonson
pirjo.antonson@gmail.com
Signerat: 2023-03-10 09:18 BankID 1947100[redacted] PIRJO ANTONSSON

Paul-Andre Safko
andre.safko@gmail.com
Signerat: 2023-03-10 10:52 BankID 19491204[redacted] ANDRE SAFKO

Anders Linusson
anders.linusson@se.ey.com
Signerat: 2023-03-13 13:45 BankID 19740605[redacted] ANDERS LINUSSON

Linda Ikatti
linda.ikatti@hotmail.com
Signerat: 2023-03-09 18:21 BankID 1972053[redacted] LINDA IKATTI

Olle Engström
olle.engstrom@politiker.boras.se
Signerat: 2023-03-10 06:31 BankID 19450126[redacted] Lars Olle Engström

Mikael Hansson
Mikael.Hansson@bostader.boras.se
Signerat: 2023-03-10 08:51 BankID 1973030[redacted] MIKAEL HANSSON

Seija Noppa
seijanoppa@gmail.com
Signerat: 2023-03-10 10:50 BankID 19390725[redacted] SEIJA NOPPA

Väinö Östhult
vaino.osthult@gmail.com
Signerat: 2023-03-10 12:15 BankID 19440217[redacted] VÄINÖ ÖSTHULT

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
BiB_HR_AR_2022_for_signering_enkelsidor_low.pdf	8.1 MB	80f3 81e1 2cd3 0d6e 2cac bfdc df1b f437 93c5 3fe0 3eb9 3d49 7a87 9dfd d27a 91f7

20240617123192

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-03-09	17:39	Skapat | Anna Hallkvist, Aktiebolaget Bostäder i Borås 556024[redacted] IP: 185.29[redacted]
2023-03-09	17:48	Signerat | Roland Andersson Genomfört med: BankID av ROLAND ANDERSSON, 19470821[redacted] IP: 90.226[redacted]
2023-03-09	18:21	Signerat | Linda Ikatti Genomfört med: BankID av LINDA IKATTI, 1972053[redacted] IP: 217.31[redacted]
2023-03-09	18:38	Signerat | Mikael Wickberg Genomfört med: BankID av Per Mikael Wickberg, 19531004[redacted] IP: 185.183[redacted]
2023-03-10	06:31	Signerat | Olle Engström Genomfört med: BankID av Lars Olle Engström, 19450126[redacted] IP: 94.234[redacted]
2023-03-10	08:47	Signerat | Kjell O. Claesson Genomfört med: BankID av KJELL CLAESSON, 1950050[redacted] IP: 94.234[redacted]
2023-03-10	08:51	Signerat | Mikael Hansson Genomfört med: BankID av MIKAEL HANSSON, 1973030[redacted] IP: 78.72.[redacted]
2023-03-10	09:18	Signerat | Pirjo Antonson Genomfört med: BankID av PIRJO ANTONSSON, 19471004[redacted] IP: 83.140[redacted]
2023-03-10	10:50	Signerat | Seija Noppa Genomfört med: BankID av SEIJA NOPPA, 1939072[redacted] IP: 83.252[redacted]
2023-03-10	10:52	Signerat | Paul-Andre Safko Genomfört med: BankID av ANDRE SAFKO, 19491204[redacted] IP: 31.209[redacted]
2023-03-10	12:15	Signerat | Väinö Östhult Genomfört med: BankID av VÄINÖ ÖSTHULT, 19440217[redacted] IP: 79.102[redacted]
2023-03-13	13:45	Signerat | Anders Linusson Genomfört med: BankID av ANDERS LINUSSON, 19740605[redacted] IP: 145.62[redacted]

Verifikat utfärdat av Egreement AB
Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.
Verifikation, version: 1.17

20240617231955

Building a better working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Bostäder i Borås för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Bostäder i Borås finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. *Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.*

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 2-40 och sida 65 men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: CMX8W-1266C-V8EV1-NM5A8-Q8NAC-HV7S5

20240617231196

Building a better working world

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Bostäder i Borås för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: CMX8W-12B6C-VBEV1-NM5A8-Q8NAC-HV7S5

PENNEO

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

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

20240617231197

ANDERS LINUSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19740605xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2023-03-13 12:46:16 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: CMX8W-1286C-VBEV1-NM5A8-Q8NAC-HV7S5

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

20240617231193

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson

Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: X40JK-QE2H4-QX78O-6MEUL-QOSEY-3HKXT

PENNEO

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

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

ANDERS LINUSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19740605xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2023-03-13 12:53:05 UTC

BankID

20240617231944

Penneo dokumentnyckel: X40JK-QE2H4-QX78O-6MEUL-QOSEY-3HKXT

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

Bostäder
i Borås

2024-06-14

20240617231988

Begäran om att byta ut registrerad årsredovisning.

Undertecknad VD i AB Bostäder i Borås begär i och med detta brev att registrerad årsredovisning för 2022 byts ut mot bifogad årsredovisning.

Skälet till att bolaget önskar byta ut årsredovisningen är att personnummer på VD och styrelseledamöter framgår på sidan 67-68, information vilken i ny bifogad årsredovisning är sekretessmarkerad. I övrigt har inga förändringar skett i bokslut, årsredovisning eller hållbarhetsredovisning.

Borås den 14 juni 2024

Mikael Hansson

VD

Telefon 033 - 44 20 02

Besöksadress
Västerbrogatan 8
503 30 Borås

Telefon
033-44 20 00

E-post
info@bostader.boras.se

Webbplats
www.bostader.boras.se