



Bostäder
i Borås



Års- och hållbarhetsredovisning

2025

Året i korthet

Speedrekrtering

Nästan 250 personer anmälde sig när vi rekryterade sommarens fastighetsskötare. Med hjälp av speed-intervjuer kunde vi träffa många kandidater på kort tid, ett arbetssätt som vi använt med gott resultat i flera år. Vid tre tillfällen genomfördes mellan 20 och 25 intervjuer per gång. Varje intervju var cirka 15 minuter lång och gav oss ett tydligt underlag för att gå vidare med rätt kandidater.



Ett aktivt sommarlov tillsammans

Under sex sommarveckor fick barn och unga på Hässleholmen, Sjöbo, Norrby och Hulta möjlighet att delta i aktiviteter som dans, quiz och lekar, liksom fotbolls- och basketurneringar. Alla aktiviteter var kostnadsfria och leddes av våra ferieungdomar.



VÅR FRISKVÅRDSGRUPP

Vår friskvårdsgrupp arbetar för att främja hälsa, trivsel och välmående bland medarbetarna genom gemensamma aktiviteter och utmaningar. Under 2025 förstärktes gruppen med fler medlemmar, vilket skapade bättre förutsättningar för ett mer aktivt och långsiktigt hälsoarbete i bolaget.

980

Matchbiljetter till IF Elfsborgs dam- och herrlag har delats ut till våra hyresgäster under året.



Skräpplockardag på Hulta

500 barn och vuxna trotsade regnet en septemberdag och plockade skräp för ett renare Hulta. Dagen arrangerades ihop med ungdomar från föreningen StrengthTogether och organisationen Håll Sverige Rent. Borås Energi och Miljö bidrog med sopkärl och vattentank. Förutom att plocka skräp fanns det roliga aktiviteter för både stora och små.



STREETFOTBOLL OCH STREETBASKET ENGAGERAR

Sommarens turneringar på Hässleholmen och Norrby fyllde stadsdelarna med liv. Lag tävlade i både streetfotboll och streetbasket och lockade många deltagare och åskådare. Det blev härliga dagar med idrott, engagemang och gemenskap, där både spelglädjen och mötet mellan människor stod i fokus.

Tillsammans för kunden

Under fyra bolagsträffar har vi jobbat fram våra gemensamma kundlöften. Samtidigt har vi utbildat oss inom service och kommunikation med siktet inställt på att alltid ha kundens fokus.

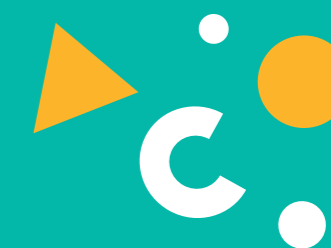


Mot alla odds – från Norrby till Hestra

Under året var vi med och möjliggjorde initiativet **Mot alla odds – från Norrby till Hestra**. Tillsammans med Hestra IF fick barn på Norrby möjlighet att prova på både rullskidor och längdskidåkning i snö. Satsningen syftar till att bredda mångfalden inom idrotten och gör det lättare för fler barn att ta plats i stadens fritidsliv.

Innehåll

Året i korthet	1
Vd har ordet	3
Vi är Bostäder i Borås	7
Betydande händelser	11
Vi utvecklar vår förvaltningsmodell	15
Vi kommunicerar med våra intressenter ..	17
Nyckeltal	19
Vår verksamhet	21
Social hållbarhet	25
Ekologisk hållbarhet	35
Ekonomisk hållbarhet	41
Revisorns yttrande avseende hållbarhetsrapporten	45
Årsredovisning	46
Förvaltningsberättelse	47
Femårsöversikt	51
Resultaträkning	54
Balansräkning	55
Kassaflödesanalys	57
Noter	58
Underskrifter	68
Revisionsberättelse	69
Granskningsrapport	71
Styrelse, företagsledning, revisorer	72



BOSTÄDER I BORÅS



Att finnas nära, vara tillgängliga och kunna mötas i vardagen är en central del av vårt uppdrag.

MIKAEL HANSSON, VD, BOSTÄDER I BORÅS

I ständig rörelse

Under året har vi mött både möjligheter och utmaningar, precis som det ska vara. Borås förändras och vi behöver utvecklas i samma takt som staden. År 2025 är ett tydligt exempel på det.

INGET AV DET DU LÄSER i denna årsredovisning hade varit möjligt utan våra medarbetare. Varje dag går de till jobbet för att göra vardagen lite enklare och bättre för våra hyresgäster. Jag vill därför börja med att rikta ett varmt tack till er alla för ert engagemang. Det gör skillnad.

Starka verktyg för en bättre vardag

Under året har vi arbetat målmedvetet med att förbättra och förfina våra processer och verktyg. Ett viktigt steg är upphandlingen av ett nytt fastighetssystem som tas i drift under 2026. Det låter kanske inte så spännande, men fastighetssystemet är själva hjärtat i bolaget. Det är där vi hanterar hyresavtal, förvaltning och kostnader. Där följer vi upp felanmälningar, underhåll och inköp. Jag är övertygad om att det kommer att öka vår effektivitet och förbättra tillgängligheten för våra hyresgäster.

Vi utvecklar också våra möjligheter till digitala möten och tjänster. På så sätt kan vi erbjuda bättre service och samtidigt skapa förutsättningar för effektivisering och utveckling. Sedan oktober har vi testat en boendeapp på Hulta. Genom appen kan hyresgästerna bland annat boka tvättstuga, ta del av information och chatta med vår AI-funktion. När det nya fastighetssystemet är på plats kommer fler funktioner att kunna aktiveras.

Utfallet av piloten på Hulta var positivt och under januari 2026 kommer vi att lansera boendeappen till alla våra hyresgäster. Digitalisering och AI är viktiga verktyg för att möta både dagens och morgondagens hyresgäster och ska fungera som ett komplement till det personliga mötet. Samtidigt blir den fysiska närvaron allt viktigare i takt med ökad digitalisering. Att finnas nära, vara tillgängliga och kunna mötas i vardagen är fortsatt en central del av vårt uppdrag.

Affärsmässighet med samhällsansvar

Som Borås största allmännyttiga bostadsbolag har vi ett större samhällsansvar än många andra fastighetsägare. Samtidigt är vi ett bolag som ska drivas affärsmässigt och långsiktigt hållbart. I Borås råder sedan flera år ett bostadsöverskott med många tomma lägenheter, något

även vi påverkas av. Trots det kan jag konstatera att vi under året levererade ett bättre ekonomiskt resultat än budgeterat och samtidigt höll våra vakanser i schack. Ett resultat av enträget arbete, tydliga prioriteringar och ett gemensamt ansvarstagande i organisationen.

Trygghet när det verkligen behövs

Trygghet och säkerhet är några av de viktigaste frågorna för våra hyresgäster och ett prioriterat område för oss. Under året har det förekommit allvarliga händelser i några av våra bostadsområden. I dessa situationer har våra medarbetare snabbt funnits på plats, samarbetat över organisatoriska gränser och mött hyresgäster och grannar med närvaro, omsorg och tydlig krishantering. Det är i sådana stunder vår ambition att vara en bättre värd prövas, och jag är stolt över hur vi har agerat för att skapa så mycket trygghet och lugn som möjligt för dem som drabbats. Vi deltar sedan flera år tillbaka i Borås Stads arbete med Socialt hållbart Borås. Vårt bidrag handlar om att skapa trygghet i och mellan husen, genom både fysiska åtgärder och sociala insatser. Det kan handla om fungerande portlås, nattfotboll för ungdomar, familjedagar och andra aktiviteter som stärker gemenskapen i våra bostadsområden.

Nu fortsätter vi framåt

I denna årsredovisning kan du läsa mer om hur vi utvecklar verksamheten och tar ansvar för framtiden. Våra kundmätningar visar en positiv utveckling och pekar på ett ökat förtroende för oss som hyresvärd. Även våra medarbetare är nöjda. I vår medarbetarundersökning, Great Place to Work, har vi ökat från 68 till 84 procent på ett år och blir därför certifierade som en bra arbetsplats – ett "Great Place to Work". Det är ett viktigt kvitto på att vårt sätt att arbeta, leda och samarbeta går i rätt riktning.

Nu fortsätter vi framåt, i ständig rörelse. Tack medarbetare, ledning och ägare för att ni hela tiden har bolagets bästa för era ögon. Tillsammans utvecklar vi bolaget för ett bättre Borås!

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 över 100 år har vi funnits vid boråsarnas sida och bidragit till att fler har hittat hem.



Foto: Emilia Bergmark-Jiménez



Foto: Tomas Eriksson

Året som gått har varit fyllt av utveckling, engagemang, fördjupat samarbete och fokus på att skapa en arbetsplats där medarbetare trivs, växer och kan bidra till vår gemensamma framgång. Vi har byggt vidare på de satsningar som inleddes under tidigare år, med tydliga mål om att stärka ledarskap, arbetsmiljö och kundservice.

Vi har tagit ytterligare steg för att stärka både vår interna kultur och vårt erbjudande till kunderna. Vår ambition är tydlig: att ge medarbetarna goda förutsättningar att lyckas i sina roller och samtidigt utveckla en verksamhet som möter framtidens krav, där delaktighet och utveckling står i fokus.

Stärkt ledarskap och förändringsledning

Vi har fortsatt att prioritera ledarskap och förändringsförmåga, då vi ser det som några av de viktigaste framgångsfaktorerna i organisationen. Vi har stärkt chefernas kompetens och trygghet i sitt ledarskap, något som är särskilt viktigt i tider av förändring. Vi tror att hög närvaro

i det dagliga arbetet är en viktig nyckel för att skapa relationer, engagemang och trygghet i det förändringsarbete som genomförs. Genom daglig kontakt, utbildningar, erfarenhetsutbyten och ett nära samarbete mellan chefer och mellan chef och medarbetare skapar vi förutsättningar för ett både inspirerande och resultatorienterat ledarskap.

Kundlöftet – ett gemensamt ansvar och riktmärke

Under året har vi tagit ett större grepp om vårt kundarbete. Hela organisationen har varit delaktig i att ta fram vårt nya kundlöfte – ett arbete som gett en djupare förståelse för hur medarbetarnas engagemang, arbetsmiljö och trivsel direkt påverkar kundernas upplevelse av vår service.

Detta helhetsperspektiv har stärkt vår gemensamma

Kort om oss:

VÅR KULTUR

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

VÅR VISION

En bättre värld.

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

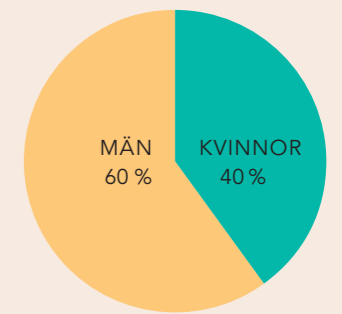
Vi bryr oss om.

VÅRA LÅNGSIKTIGA MÅL

- Vi överträffar kundens förväntningar
- Våra kvarter är trygga och välmående
- Vi erbjuder livskvalité med hemmet i fokus
- Vi är stolta medarbetare med gemensam kultur

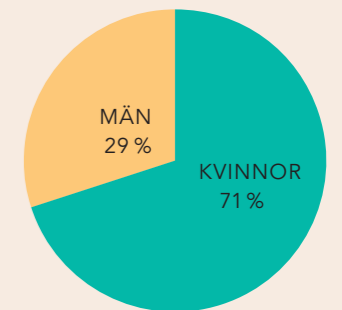
ANTAL ANSTÄLLDA

123 PERSONER
KVINNOR 49
MÄN 74



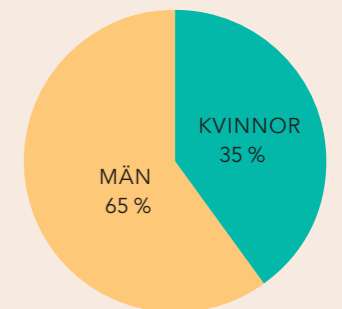
LEDNINGSGRUPPEN

7 PERSONER
KVINNOR 5
MÄN 2



CHEFER

20 PERSONER
KVINNOR 7
MÄN 13



riktning och har redan lett till flera positiva resultat. Vi ser också tydligt hur satsningar på medarbetarnöjdhet ökar kvaliteten i vårt bemötande och service.

Vårt kundlöfte bygger på att sätta hyresgästerna i fokus och visa omtanke i allt vi gör, vilket skapar långsiktiga och positiva relationer utöver det vanliga. Vi arbetar i ett affärsdrivet klimat med nyfikenhet, mod och förändringsvilja, och vi använder beteenden som säkerställer kvaliteten i allt vi gör.

Vårt kundlöfte i tre enkla men kraftfulla löften:

- Du ska alltid känna att vi finns där.
- Du ska alltid uppleva att det är enkelt att vara kund hos oss.
- Du ska alltid kunna lita på att vi gör det vi lovar.

Detta gör oss till en bättre värld.

Vi arbetar i ett affärsdrivet klimat med nyfikenhet, mod och förändringsvilja, med beteenden som säkerställer kvalitet i allt vi gör.

Våra områden

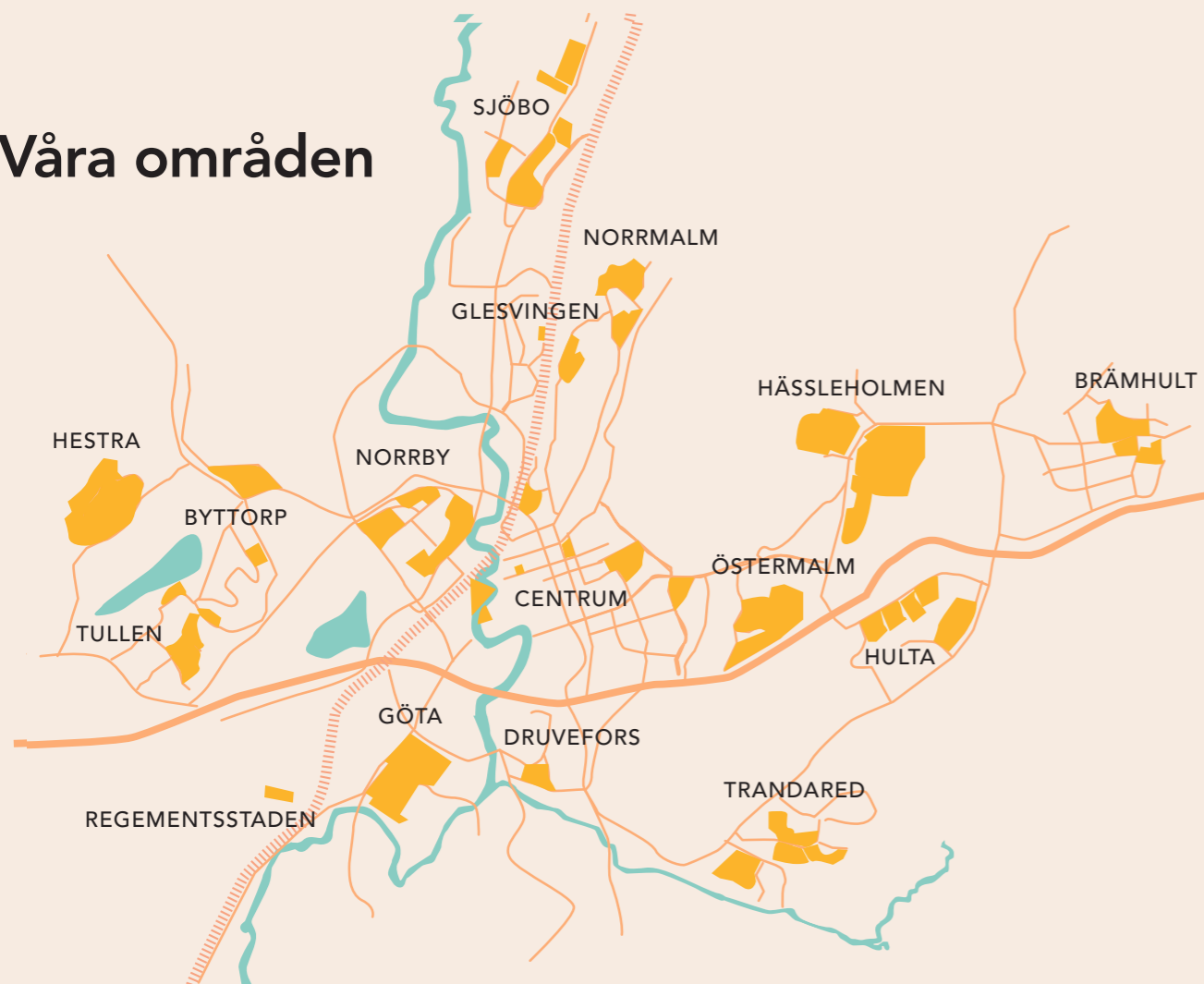


Foto: Tomas Eriksson

ANNA DURAKU
UTHYRNING

Vad är det bästa med ditt jobb?

Att jag arbetar så nära våra kunder. Den dagliga kundkontakten och möjligheten att erbjuda någon ett nytt hem.

Vad är viktigt för dig på en arbetsplats?

Att få utvecklas och göra skillnad. Tillsammans med mina kollegor vill jag ge våra kunder den bästa upplevelsen och ett gott första intryck av oss.

Hur påverkar du hyresgästernas vardag?

Det första mötet sätter tonen för hur det känns att bli hyresgäst hos oss. Genom ett varmt välkomnande vill jag skapa trygghet och förtroende redan från start.

“Tillsammans med mina kollegor vill jag ge våra kunder den bästa upplevelsen och ett gott första intryck av oss.”

Våra huvudprocesser



Foto: Tomas Eriksson

Våra tre huvudprocesser definierar bolagets viktigaste aktiviteter för att vi ska uppnå bolagets mål och vision. Processerna är avgörande för en väl fungerande organisation och en positiv upplevelse för våra hyresgäster.

Att kartlägga, revidera och implementera samtliga processer kräver tid, engagemang och resurser. Vi har under året arbetat med att uppdatera och förenkla vårt ledningssystem **Jobbhandboken**. För oss är det vik-

tigt att det ska vara lätt att göra rätt. Därför har systemet fått ny tonalitet, nytt utseende och ny struktur för att underlätta för medarbetarna. Vi har även fortsatt att uppdatera och skapa nya processer. Till skillnad mot

förra året där vi arbetade med våra tre huvudprocesser har 2025 haft fokus på våra del- och stödprocesser. Under 2026 kommer vi fortsätta implementering och uppföljning av beslutade arbetssätt.



Att bygga nya och renovera befintliga fastigheter är en av våra viktigaste uppgifter. Under 2025 har vi uppdaterat och tagit fram nya processer inom bland annat eftermarknad och större ny- och ombyggnationer.



För att säkerställa allt från kvalitet 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 tagit fram rutiner och checklistor som vi följer vid uthyrning och nybyggnation.



Vår dagliga drift består av flera tydliga ansvarsområden. Fastighetsskötare ansvarar för ute- och inommiljön i våra fastigheter, medan våra reparatörer utför enklare reparationer och underhåll. Områdesutvecklare arbetar med sociala frågor. Vi hyr även ut lokaler till kommersiella kunder och föreningar. Under 2026 fortsätter vi arbetet med att utveckla vårt arbetssätt.

Betydande händelser

Några av höjdpunkterna av det vi genomförde under 2025.



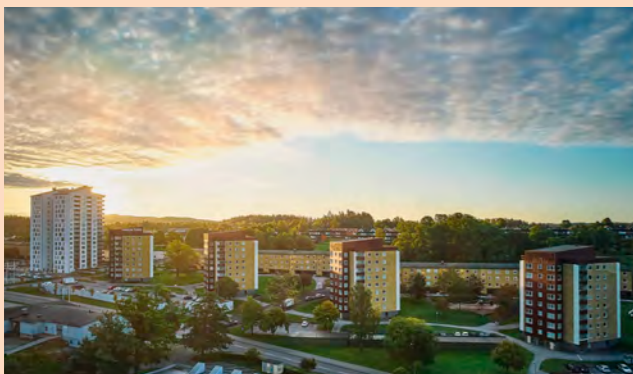
På plats ute i våra områden

En av våra viktigaste uppgifter är att finnas nära våra hyresgäster, så att de snabbt och lätt kan nå oss. Under året förstärkte vi vår förvaltningsmodell, så att våra fastighetskötare, besiktningsmän och reparatörer nu finns samlade på tre större kontor. Vi har utökat våra team med fler medarbetare för att öka både närvaro och synlighet. Samtidigt minskar vi sårbarheten och kan ta hand om fastigheterna på ett bättre sätt. Målet är att höja kundnöjdheten, förbättra arbetsmiljön, utveckla ledarskapet och stärka vårt varumärke.



Flera större renoveringar

Intresset för större lägenheter är stort, vilket tydligt märks i våra ombyggnationer på Göta och Trandared där samtliga lägenheter hyrdes ut direkt. På Jössagatan på Göta har vi byggt om ett äldre hus till sex femrumslägenheter med modern standard samt en unik tvårummare i vindsvåning. På Söderforsgatan i Trandared har ett hus från 1950-talet byggts om från gruppboende till tolv rymliga lägenheter: sju femrumslägenheter och fem fyrrumslägenheter.



Stabil uthyrning i en utmanande marknad

Under året har vi arbetat proaktivt med att hyra ut våra lediga lägenheter. Det har bidragit till att hålla vakanserna på en stabil nivå trots ett utmanande bostadsläge. Genom justerade uthyrningsregler, tydligare kommunikation och förbättrade digitala upplevelser har vi gjort det enklare att hitta och välja lägenhet.

Parallellt har vi haft ett fortsatt fokus på att behålla våra befintliga hyresgäster. Sammantaget har arbetet stärkt uthyrningen och skapat bättre förutsättningar framåt.



Vår varumärkesförflyttning

Sedan 2021 har vi tagit tydliga steg i vår varumärkesresa med målet att vår kommunikation ska skapa tillit, igenkänning och förtroende. När vi började mäta vårt varumärke uppgav omkring 20 procent att de kände stolthet i att förknippas med Bostäder i Borås. Vid utgången av 2025 är andelen 37 procent. Det visar att vårt långsiktiga arbete med tydlig, nära och konsekvent kommunikation har haft stor effekt.



Vi mötte sabotage med färg och civillikage

Inför Borås Pride hissade vi regnbågsflaggor i flera av våra bostadsområden, som en tydlig symbol för allas rätt att vara sig själva. I år utsattes flera flaggor för sabotage. På Druvefors klipptes till och med en flaggstångslina av. Vi valde att agera direkt. Extra flaggor sattes upp och vår personal löste den saboterade linan provisoriskt med eltejp. En ny lina beställdes samma dag.

För att göra vårt budskap ännu tydligare gav vi konstnären Adam Algotsson i uppdrag att skapa ett färgsprakan-

de konstverk på platsen. Det blev ett synligt uttryck för öppenhet, mod och människovärde.

Som Borås största hyresvärd, med cirka 6 900 lägenheter, har vi ett särskilt ansvar att bidra till jämlika och trygga bostadsområden. Att delta i Borås Pride är för oss ett tydligt ställningstagande, inte bara under en vecka i juni, utan varje dag, året om.



260 ungdomar fick jobb i sommar

Feriejobb är ett utmärkt sätt att lära sig mer om arbetslivet och vad det innebär att ha ett jobb och arbetskamrater. Dessutom får man något att göra under sommarlovet och många får sin allra första lön. Vi har tagit ansvar för ungdomars feriejobb varje sommar sedan 2023, och under dessa tre år har vi byggt upp en väl fungerande struktur för verksamheten. I år tog vi emot 260 unga varav 20 med särskilda behov, vilket är en markant ökning från de 25 unga som anställdes första året. Ungdomarna jobbar som fastighetsskötare, miljövårdare och aktivitetsledare ute i våra bostadsområden. De får nyttig arbetslivserfarenhet, samtidigt som de kan fungera som förebilder för yngre barn som ser vad det innebär att både ha och ta ansvar. Tillsammans med Sparbanken Sjuhärad får de ungdomarna även utbildning i vardagsekonomi.



Tvångsförvaltning

Sedan oktober 2024 ansvarar vi för driften av fastigheterna Lotsen 3 och 10 efter ett beslut om tvångsförvaltning från hyresnämnden. Förvaltningen är helt separerad från vår ordinarie verksamhet. I början av 2025 beslutade vi att evakuera samtliga hyresgäster efter att en omfattande besiktning visat på stora brister i boendemiljön. Alla hyresgäster har fått stöd att hitta nya tillfälliga boenden. Tvångsförvaltningen gäller tills hyresnämnden fattar ett nytt beslut och påverkar inte bolagets ekonomi.

Great Place to Work

Medarbetarnas upplevelse av arbetsplatsen har förbättrats tydligt. I 2025 års medarbetarundersökning nådde vi ett index på 84 procent, en ökning med 16 procentenheter jämfört med föregående år. Det är ett starkt resultat, särskilt med tanke på de förändringar som genomförts i organisationen under året.

Förbättringen är ett resultat av ett långsiktigt arbete med kultur, arbetsmiljö och ledarskap. Vi har påbörjat utbildningar inom förbättringsledning och arbetsmiljö för chefer, ett arbete som fortsätter under 2026. Samtidigt har vi förändrat vårt arbetssätt, särskilt inom förvaltningen. Närmare ledarskap, ökad närvaro i vardagen och större delaktighet för medarbetare har bidragit till ökad transparens och bättre samarbete.

Förändringen märks i det dagliga arbetet. Samarbetet fungerar bättre, det är enklare att arbeta tvärfunktionellt och förståelsen för varandras uppdrag har ökat.

Att nå certifieringsnivå inom Great Place to Work är ett viktigt kvitto på riktningen framåt och på det gemensamma arbete som görs i hela organisationen.



Foto: Emilia Bergmark-Jiménez

Hulta bort från Polisens lista över särskilt utsatta områden

Under året togs Hulta bort från polisens lista över särskilt utsatta områden. Beskedet är ett viktigt kvitto på ett långsiktigt och målmedvetet arbete för att stärka tryggheten i stadsdelen. För oss är det ett resultat av många års närvaro, samverkan och gemensamma insatser tillsammans med hyresgäster och lokala aktörer.

Arbetet har omfattat både fysiska och sociala åtgärder. Utemiljöer och gemensamma ytor har utvecklats för att upplevas tryggare, bland annat genom förbättrad belysning och tydligare mötesplatser. Parallellt har vi arbetat nära Borås Stad, Polisen och lokalt föreningsliv för att skapa fler sammanhang som bidrar till liv och rörelse i området.

En viktig del i utvecklingen har varit närvaro i vardagen. Våra medarbetare har funnits på plats i området och byggt relationer genom dialog, aktiviteter och ett nära samarbete med de boende. Satsningar på sysselsättning, feriejobb och aktiviteter för barn och unga har bidragit till både ökad trygghet och framtidstro.

Att Hulta inte längre finns med på polisens lista innebär inte att arbetet är avslutat. Tvärtom är det ett ansvar att fortsätta utveckla stadsdelen långsiktigt. Vårt fokus framåt är att bygga vidare på det som fungerar, stärka tilliten och skapa goda förutsättningar för ett tryggt och trivsamt boende för alla som bor på Hulta.



Vi utvecklar vår förvaltningsmodell

Foto: Emilia Bergmark-Jiménez

Sedan 2021 mäter vi kontinuerligt våra hyresgästers upplevelse av oss som hyresvärd. Samtliga hyresgäster erbjuds att svara på en enkät en gång per år och frågorna spänner över många områden. Enkäten ger oss en god uppfattning om de behov och förväntningar våra kunder har på oss.

UTÖVER VÅR LÖPANDE KUNDUNDERSÖKNING har vi haft kontinuerliga hyresgästmöten under året. Vi har också goda kunskaper om kundernas behov och upplevelse genom våra tidigare fördjupade enkätundersökningar på Norrby, Hässleholmen och Sjöbo. Allt sammantaget har gett oss djupare insikter i hur hyresgästerna uppfattar oss, om standarden på våra fastigheter och lägenheter samt de behov som finns för att utveckla de olika stadsdelarna.

För att ännu bättre möta våra kunders behov har vi strukturerat om i vår förvaltning under året.

Vi arbetar med ständiga förbättringar och fokuserar på de förvaltningsnära processerna för att vi ska bli ännu bättre på att återkoppla till kund i ärenden.



Foto: Emilia Bergmark-Jiménez

Våra förvaltningsområden

FÖRVALTNINGSKONTOR NORRBY

Norrby och Sjöbo

FÖRVALTNINGSKONTOR GÖTA

Team Göta: Göta, Regementet, Hestra, Byttorp, Tullen, Centrum syd

FÖRVALTNINGSKONTOR HÄSSLEHOLMEN

Hässleholmen och Hulta

Team Trandared: Trandared, Druvefors, Alideberg, Norrmalm, Centrum Nord, Östermalm, Brämhult

Förvaltningsområdenas uppdrag

- **Ansvarar för kund, fastighet och stadsdel**
Hanterar nöjd kund-index (NKI), driftnetto, trygghetsindex och underhåll.
- **Agerar beställarorganisation**
Beställer tjänster internt och externt, till exempel projektledning vid ombyggnationer.

- **Agerar utförarorganisation**
Ansvarar för skötsel, tillsyn och reparationer.
- **Ansvarar för två specialistfunktioner**
Affärsområde lokaler och Områdesutveckling.

Vi kommunicerar med våra huvudintressenter



Foto: Emilia Bergmark Jimenéz

Vi kommunicerar löpande med våra hyresgäster, medarbetare, ägare samt samarbetspartners och leverantörer. Vår ambition är att vara tydliga, tillgängliga och lätta att nå – oavsett kanal.

För våra hyresgäster sker kommunikationen främst digitalt, men alltid utifrån behov. Varje månad skickar vi ett nyhetsbrev till hela beståndet, där vi lyfter nyheter som är särskilt relevanta för respektive område. Utöver det informerar vi alltid före, under och efter insatser i lägenhet eller område, till exempel vid renoveringar, underhåll eller andra åtgärder som påverkar boendet.

Aktuell information, nyheter och pressmeddelanden publiceras löpande på vår webb. Under året har vi även testat en boendeapp i pilotform på Hulta. Appen lanseras i hela beståndet i början av 2026 och ska göra det enklare för hyresgäster att ta del av information och ha kontakt med oss.

Vi möter också våra hyresgäster personligen, både i Kundcenter och ute i våra bostadsområden. Vi har utvecklat arbetet med boendedialoger, vilket vi använder vid frågor som rör trygghet, renoveringar, ombyggnationer och andra förbättringar i våra kvarter.

Våra hyresgäster kan även lämna synpunkter genom den årliga hyresgästenkäten. I våra sociala medier delar vi vår vardag, berättar om aktiviteter och visar livet i och mellan husen.

Våra medarbetare får information via intranätet samt genom bolags- och arbetsplatsträffar. Dialogen med våra ägare sker genom fysiska möten och via en digital styrelseportal.

Åtta väsentliga områden inom hållbarhet

Under 2024 tog vi fram ett antal väsentliga områden som rör vårt hållbarhetsarbete. Områdena är kopplade till European Sustainability Reporting Standard (ESRS), alltså den standard som fastställer hur information om hållbarhet ska struktureras och redovisas. Arbetet var en del av våra förberedelser inför kommande lagkrav om hållbarhetsrapportering.

De väsentliga områdena ska beröra sådant som kan påverka människor, miljö eller bolagets utveckling och ekonomi. De prioriteras i styrning, uppföljning och rapportering.

Våra åtta väsentliga områden är:

1. Klimatförändringar
2. Biologisk mångfald och ekosystem
3. Resursanvändning och cirkulär ekonomi
4. Den egna arbetskraften
5. Arbetstagare i värdekedjan
6. Påverkade samhällen
7. Slutanvändare & konsumenter
8. Ansvarsfullt företagande

Nyckeltal

LÄGENHETER OCH KÖ

6862

lägenheter totalt

varav

492

studentlägenheter

12

ombyggda lägenheter

18 %

omflyttning

50 053

i kö totalt

5 790

aktivt sökande

GENOMFÖRT HYRESGÄSTSTYRT LÄGENHETSUNDERHÅLL

639

lägenheter

2864

ytskiktsrenoveringar totalt

1087

golvreoveringar

2114

rum

1627

målningsrenoveringar

150

köksrenoveringar

STÖRRE RENOVERINGAR

40

köksrenoveringar

765

fönsterbyten

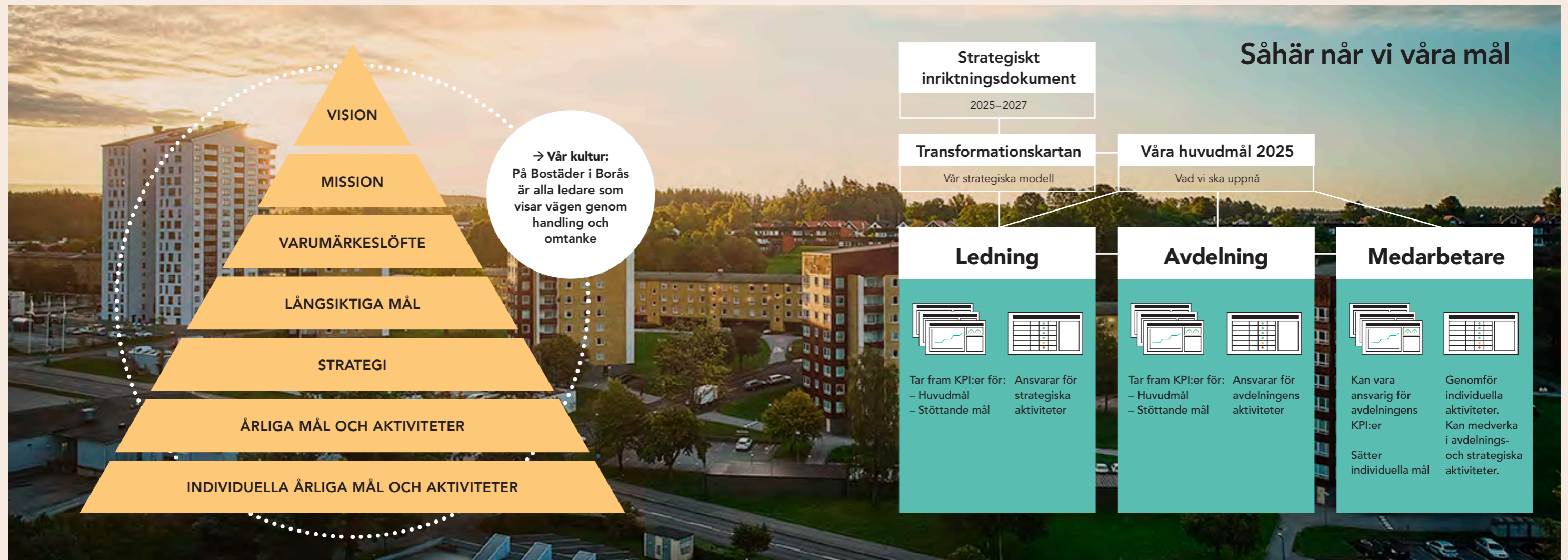
16

ventilation

24

balkonger

Foto: Emilia Bergmark-Jiménez



Vår verksamhet

Vi leder bolaget mot en hållbar utveckling över tid genom tydlig styrning, gemensamma mål och strukturerad uppföljning. Arbetsättet ger oss kontroll, handlingskraft och möjlighet att anpassa inriktningen när förutsättningarna förändras.

Vi har en politiskt tillsatt styrelse, då vi ägs av Borås Stad. Styrelsens uppdrag är att tillgodose ägarnas krav och se till att våra ägardirektiv efterlevs. De ansvarar för bolagets strategiska och långsiktiga inriktning och beslutar om bolagets budget, nya investeringar upp till en viss nivå och vilka satsningar bolaget ska göra. Detta sker alltid utifrån aktiebolagslagen och med hänsyn tagen till de miljömål som är satta av bland annat Borås Stad och Västra Götalandsregionen. Alla som arbetar inom Borås Stad har krav på sig att genomgå stadens miljöutbildning för att få grundläggande kunskap om

miljöfrågor och hur man kan arbeta för att minska påverkan på miljön.

Kontinuerlig måluppföljning

Bolaget har antagit fyra långsiktiga mål som vi ska nå senast 2030:

1. Vi överträffar kundens förväntningar
2. Våra kvarter är trygga och välmående
3. Vi erbjuder livskvalitet med hemmet i fokus
4. Vi är stolta medarbetare med gemensam kultur.

Ledningen visualiserar vägen fram genom en så kallad transformationskarta. Den innehåller våra delmål, alltså vad vi ska uppnå respektive år, inom hållbarhet, ekonomi, kund, medarbetare, fastighet och verksamhetsutveckling.

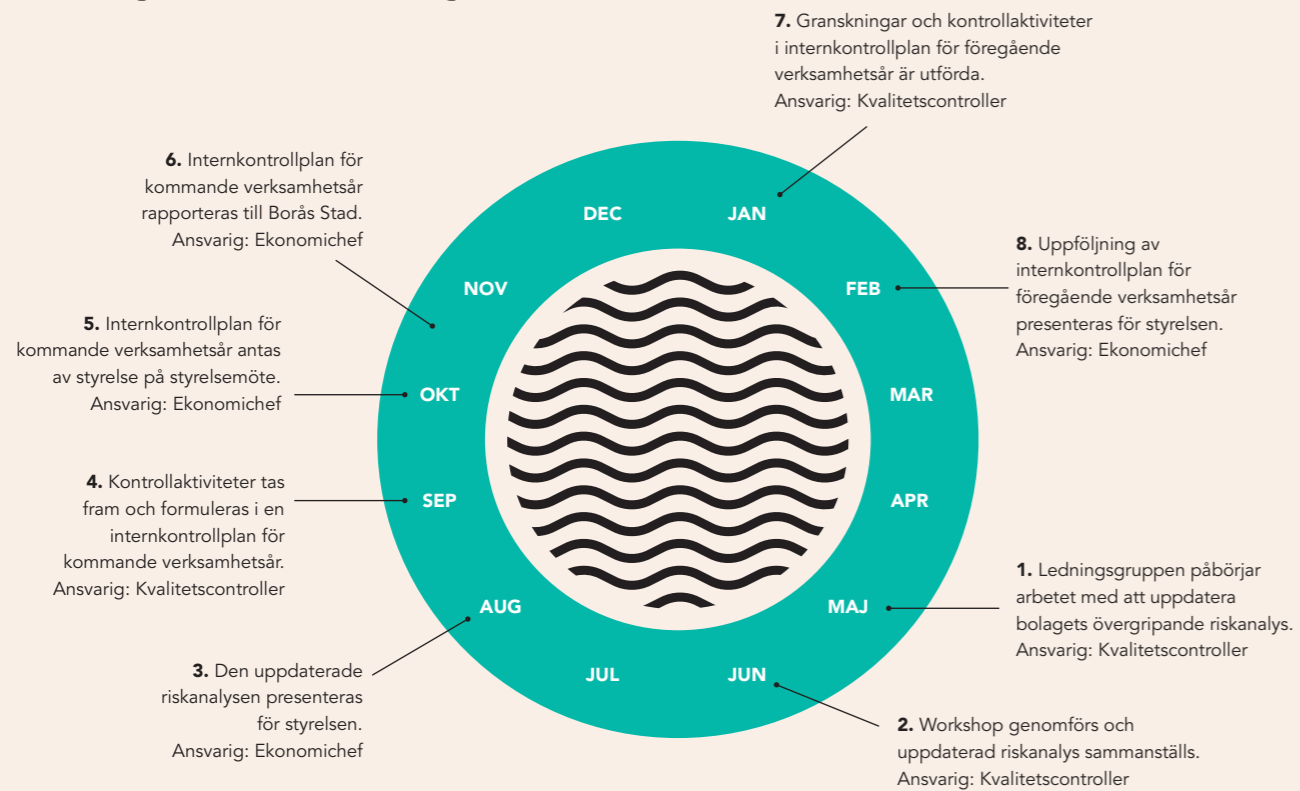
VI ARBETAR KVARTALSVIS med tydliga aktiviteter som tar oss mot våra delmål och de långsiktiga målen. Vi mäter effekten av våra aktiviteter via KPI:er (key performance indicators, nyckeltal). Därigenom får vi en bra överblick och en kontinuerlig återkoppling om vi är på rätt väg. KPI:erna följs upp månadsvis på både lednings- och avdelningsnivå, vilket innebär att vi snabbt kan agera vid avvikelser eller negativa trender. Ledningsgruppen genomför även mer grundläggande analyser

(business reviews) varje halvår, för att ytterligare granska effekten av genomförda aktiviteter. Detta arbetssätt genomsyrar bolaget sedan 2022, 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.

LEDNINGEN UPPDATERAR och justerar det strategiska inriktningsdokumentet (SID) en gång per år. Syftet är att vid behov korrigera bolagets strategiska inriktning för de kommande tre åren. SID är ett styrande dokument som ger en gemensam riktning för verksamheten. Dokumentet hjälper bolaget att prioritera rätt och använda resurser på ett långsiktigt och ansvarsfullt sätt.

Våra huvudmål ger oss riktning och hjälper hela bolaget att prioritera, medan processerna förklarar hur vi ska lyckas.

Årscykel riskanalys



Miljömålen följs upp varje halvår

Under 2023 beslutade Borås Stad om ett nytt miljöprogram, och detta program inkluderar även oss. Tidigare formulerade staden nya miljömål vart femte år, vilka skulle gälla hela stadens verksamhet. Nu får förvaltningar och bolag själva styra sitt miljöarbete och bestämma mål och aktiviteter, så länge de kan motiveras utifrån Borås Stads handlingsplan "Ekologiskt hållbart Borås".

Under året har vi fortsatt att utveckla vårt ledningssystem. Representanter från bolaget har en genomgång varje halvår där vi följer våra miljömål och aktiviteter samt säkerställer att vårt miljöarbete har rätt fokus.

Vår avtalsuppföljning säkrar följsamhet och kvalitet

Under 2025 har vi reviderat vår uppföljningsmodell för hur och när vi följer upp våra leverantörer.

Modellen ska säkerställa att våra leverantörer följer avtal och krav på ett kvalitets- och affärsmässigt sätt. Vi gör bland annat återkommande uppföljningar gällande miljö, kvalitet och hållbarhet.

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 2022 en årlig intern utbildning i avtalstrohet och internrevision. Utbildningen ingår nu i vår introduktion av nyanställda.

Vi upphandlar opartiskt och transparent

Som 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 våra inköp inte är konkurrenshämmande och vi får inte rikta våra upphandlingar till lokala leverantörers fördel.

Bolagets relation med våra leverantörer förändras över tid. Ramavtalspartners där vi köper in tjänster eller varor över 700 000 kronor (netto) per avtalsperiod ska upphandlas enligt lagen om LOU. 2025 har vi genomfört 30 upphandlingar enligt LOU.

Vi följer försiktighetsprincipen

Enligt miljöbalkens försiktighetsprincip (2 kap. 3 §) ska alla som bedriver en verksamhet utföra de skyddsåtgärder, iakttä de begränsningar och vidta de försiktighetsmått 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 kommer ha ett fortsatt fokus på miljö och hållbarhet i våra upphandlingar.



Visselblåsningar

Visselblåsning innebär att en person slår larm om missförhållanden i en verksamhet, och alla verksamheter med fler än 50 anställda måste ha en intern kanal för visserblåsfunktion på plats. Arbetsgivaren måste dessutom säkerställa att den rapporterade personens identitet omfattas av sekretess.

Vi erbjuder möjligheten till visserblåsning via vårt intranät och vi använder oss av Borås Stads visserblåsfunktion. Alla ärenden hanteras externt av Centrum för kunskap och säkerhet (CKS) inom Borås Stad. Under 2025 inkom inga visserblåsningar i bolaget.



Foto: Tomas Eriksson

"Att arbeta för bostäder för alla, oavsett yrke eller bakgrund, är både en stor och viktig samhällsuppgift"

JOSEF HARALDSSON
BESIKTNINGSPERSON

Varför jobbar du på Bostäder i Borås?

Jag gillar att företaget har ett högre syfte än att bara vara vinstdrivande. Att arbeta för bostäder för alla, oavsett yrke eller bakgrund, är både en stor och viktig samhällsuppgift.

Vad är viktigt för dig på en arbetsplats?

För mig är det viktigt med möjligheten att påverka mina arbetsdagar och känna förtroende från arbetsgivaren. Att det är högt i tak och att man kan uttrycka sina åsikter och idéer.

Hur påverkar du hyresgästernas vardag?

Genom lägenhetsunderhållet som förbättrar hyresgästernas vardag och trivsel i hemmet.

Social hållbarhet

Social hållbarhet är en självklar del av vårt uppdrag och genomsyrar vårt arbete i och mellan husen. Genom att stärka trygghet, delaktighet och gemenskap i våra bostadsområden bidrar vi både till bättre boendemiljöer och till en långsiktigt positiv utveckling för Borås.

Under 2025 fortsatte vi att arbeta utifrån dialoger med våra hyresgäster, med särskilt fokus på Hässleholmen, Norrby och Sjöbo. På Hässleholmen och Norrby har vi skapat fler möjligheter till en meningsfull fritid på torg och innergårdar. På Sjöbo tog vi de första stegen mot en ny mötesplats vid Johannelund och Klintegatan, med grill och sittplatser som bjuder in till gemenskap. Vi är medvetna om de samhällsutmaningar som finns, bland annat kopplade till gängkriminalitet. Under hösten har våra hyresgäster påverkats av oroande händelser i sina bostadsområden. I dessa situationer mobiliserar vi snabbt, finns på plats och stöttar drabbade, samtidigt som vi arbetar för att skapa trygghet både under och efter insatserna. Att Hulda inte längre klassas som ett särskilt utsatt område är glädjande men det innebär ändå ett fortsatt ansvar och ett långsiktigt arbete för trygghet och tillit i stadsdelen.

Vi möter våra hyresgäster

Närvaro i vardagen är en viktig del av vårt arbetssätt. Vi möter våra hyresgäster i många sammanhang – från grovsoppsdagar till invigningar av lekplatser och tvättstugor. Våra familjedagar, som arrangeras i nästan alla stadsdelar, skapar möten och dialog under enkla och lustfyllda former.

Vi ser sysselsättning och utbildning som viktiga delar i arbetet för ökad trygghet. Genom samarbeten bidrar vi till att stadsdelsvärdar och ferieungdomar får meningsfulla arbetsuppgifter i våra områden, vilket skapar både trygghet och värdefull arbetslivserfarenhet.

Genom fortsatt dialog har vi fått en tydligare bild av våra hyresgästers behov och önskemål. Tillsammans har vi tagit fram åtgärder som direkt påverkar boendemiljön. Insatserna har stärkt den sociala hållbarheten i våra områden och bidragit till en positiv samhällsutveckling.

260

Ungdomar fick feriejobb hos oss under sommaren, ett rekordantal!

Vi möter våra hyresgäster i många sammanhang – från grovsoppsdagar till invigningar av lekplatser och tvättstugor. Våra familjedagar, som arrangeras i nästan alla stadsdelar, skapar möten och dialog under enkla och lustfyllda former.



Foto: Tomas Eriksson

“Det bästa med mitt jobb är att möta hyresgäster och lyssna på deras behov”

CARINA WINROTH
OMRÅDESUTVECKLING

Hur trivs du på jobbet?

Jag tycker att jag har det roligaste jobbet, så jag trivs bra!

Vad är viktigt för dig på en arbetsplats?

Att alla kan känna sig trygga och ha roligt!

Hur påverkar du hyresgästernas vardag?

Jag hoppas att de känner att jag finns där för dem, att de vågar prata med mig och att jag lyssnar.

Varför jobbar du på Bostäder i Borås?

Jag tycker att allmännyttans värderingar är bra, att skapa trygga hem åt alla. Och att få jobba med att skapa trygghet och levande bostadsområden.



Rekordmånga ungdomar i feriejobb

Vi vill att fler ungdomar ska få möjlighet att arbeta under sommaren. 2025 slog vi rekord med 260 feriejobb, varav 20 riktade till ungdomar med särskilda behov. Till vår hjälp hade vi fjorton handledare och en projektledare som rekryterades särskilt för uppdraget.

Ungdomarnas insatser ledde till en tydlig uppfräschning i flera av våra stadsdelar och till fler aktiviteter för barn och unga. För många var detta en första inblick i arbetslivet och ett viktigt steg vidare. Efter perioden kunde de bygga på sitt cv och ta med sig värdefulla erfarenheter. De fick också en utbildning i vardagsekonomi, eftersom det för de flesta handlade om deras allra första lön. Målet för 2026 är att erbjuda fler feriejobb än under 2025.



“De som bor i ett område känner sitt område bäst, och det är något vi måste ta tillvara.”

TALAR KIRKOR, OMRÅDESUTVECKLINGSCHEF

Foto: Emilia Bergmark Jimenéz

Ökat boendeinflytande på Sjöbo, Norrby och Hässleholmen

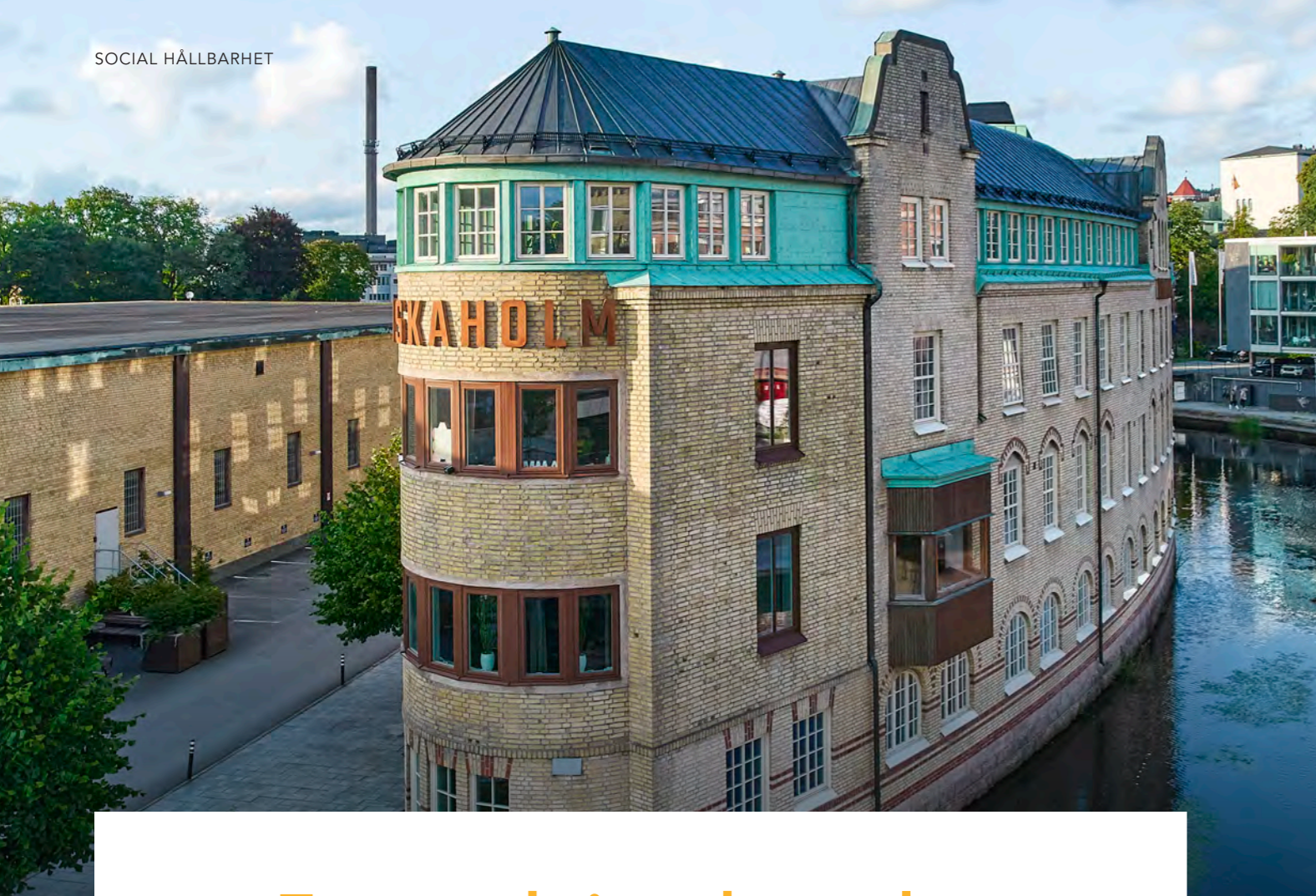
Trygghet och boendeinflytande är prioriterade frågor i vårt uppdrag och tydligt förankrade i våra ägardirektiv. Under de senaste två åren har vi därför arbetat mer strukturerat med bosociala insatser, med utgångspunkt i dialog och våra hyresgästers behov.

Genom omfattande enkätundersökningar på Norrby, Hässleholmen och Sjöbo har vi byggt upp ett gediget kunskapsunderlag för vårt trygghetsarbete. Norrby och Hässleholmen är fortsatt klassade som särskilt utsatta områden.

På Sjöbo ser vi tidiga signaler som kräver förebyggande insatser. Vårt långsiktiga arbete har bidragit till att Sjöbo fortsatt står utanför listningen och att Hulta efter många års insatser inte längre klassas som särskilt utsatt.

En stabil grund att stå på
Genom riktade insatser i dessa stadsdelar har vi lagt en stabil grund för fortsatt utveckling av boendeinflytande och lokala initiativ. Vi har anställt hyresgäster i områdena, särskilt personer som står långt från arbetsmarknaden,

och involverat dem i förbättringsarbetet. Tillsammans med utbildnings- och integrationsinsatser bidrar detta till ökad gemenskap, trygghet och långsiktigt positiva effekter på både individ- och samhällsnivå.



En attraktiv arbetsplats

Under 2025 har vi tagit viktiga steg för att stärka vår kultur, organisation och vårt gemensamma engagemang. Ett långsiktigt och målmedvetet arbete har redan gett tydliga resultat.

Arbetet med att utveckla vår företagskultur har fortsatt att vara en prioritet. Genom tydlighet, delaktighet och gemensamma aktiviteter har vi stärkt sammanhållningen och byggt vidare på de värden som är viktiga för oss som arbetsplats.

Ett genombrott i engagemang

Medarbetarnas upplevelse av sin arbetsplats har förbättrats avsevärt. I 2025 års medarbetarundersökning nådde vi ett index på 84 procent, en ökning med 16 procentenheter jämfört med föregående år.

Det är ett tydligt bevis på att våra satsningar på ledarskap, delaktighet, kultur och arbetsmiljö har gett effekt. Våra medarbetare upplever i högre grad att de känner sig sedda, uppskattade och inspirerade att bidra till verksamhetens mål.

Resultatet innebär också att vi nu är certifierade som Great Place to Work, med mycket god marginal. 2024 landade undersökningen på 68 procent, strax under certifieringsgränsen, vilket var ett resultat som vi inte var nöjda med.

Friskvård – en investering i hållbar hälsa

Friskvård är en viktig del i arbetet med att skapa en hållbar och trivsamt arbetsplats. Alla medarbetare erbjuds ett friskvårdsbidrag på 2 000 kronor per år.

Under 2025 genomfördes en särskild satsning där samtliga medarbetare erbjuds hälsoundersökning via företagshälsovården, något som inte genomförts på många år. Deltagandet var högt och responsen mycket positiv. Undersökningarna gav medarbetarna ökad insikt i sin hälsa och möjlighet till förebyggande åtgärder, samtidigt som organisationen fick värdefull



Foto: Tomas Eriksson

“Tillsammans gör vi livet lite bättre för så många boråsare”

PETER MUNCH
SAMORDNARE / FASTIGHETSSKÖTARE

Vad är det bästa med ditt jobb?

Blandningen av praktiska uppgifter med utemiljö och fastigheter och servicedelen att möta och hjälpa våra hyresgäster.

Vad är viktigt för dig på en arbetsplats?

Att vi har god dynamik och arbetsmoral. Övertygad om att vi når bättre resultat med kvalitet på utförda uppgifter när vi har ett bra samspel. Jag har underbara kollegor och tillsammans gör vi livet lite bättre för så många boråsare.

Hur påverkar du hyresgästernas vardag?

Jag strävar efter att bidra till en så trygg, fungerande och trivsamt boendemiljö som möjligt. Från fungerande lås till rena och fina gårdar. Stannar även gärna upp och pratar med dem som vill växla några ord.

Hur trivs du på jobbet?

Trivs bättre än fisken i vattnet.

Med ett index på 84 procent blev vi certifierade som Great Place To Work – med mycket god marginal.

kunskap om framtida hälsofrämjande behov. Satsningen är ett viktigt steg i det långsiktiga arbetet för ett hållbart arbetsliv där medarbetarna ges goda förutsättningar att må bra, både på och utanför arbetet.

Friskvårdsgruppen har planerat och genomfört aktiviteter som uppmuntrar till rörelse i vardagen. Medarbetarna har även tillgång till vår träningslokal.

Individuella insatser som gör skillnad

Vi skapar möjlighet för våra medarbetare att stärka sin arbetsförmåga och självständighet. Under 2025 har två medarbetare fått ekonomiskt stöd för att ta körkort, något de saknade sedan tidigare. Denna satsning har gjort det möjligt för dem att utföra sina arbetsuppgifter på ett helt nytt sätt, samtidigt som det såklart även påverkat deras privatliv på ett positivt sätt.

Sådana riktade insatser är en viktig del av vårt lång-

siktiga arbete för att skapa hållbara förutsättningar där varje medarbetare kan växa och bidra till både bolagets och sitt eget bästa.

Jämställdhet, mångfald och en inkluderande arbetsplats

Vi står tydligt upp för allas lika värde och engagerar oss i initiativ som främjar mänskliga rättigheter och social hållbarhet, både internt och i samarbete med externa aktörer. På så sätt utvecklar vi en trygg och rättvis arbetsplats samtidigt som vi stärker vår attraktionskraft som arbetsgivare och bygger en organisation där alla kan känna tillhörighet, stolthet och arbetsglädje.



Foto: Filip Isac



Vi fortsätter vårt målmedvetna arbete för att säkerställa att vi är en arbetsplats där alla känner sig välkomna, inkluderade, respekterade och trygga. Jämställdhet, mångfald och inkludering är centrala delar av vår arbetsgivarstrategi och genomsyrar allt från rekrytering och kompetensförsörjning till ledarskap, kultur och dagligt bemötande.

Vi har gått igenom samtliga diskrimineringsgrunder och fört dialog om hur de kan påverka både arbetsmiljö och kultur. Utifrån detta har vi identifierat vad vi konkret behöver göra för att förebygga risker, stärka medvetenheten och skapa ett mer inkluderande klimat där alla ges samma möjligheter att bidra och utvecklas.

Samtidigt är vår värdegrund kompromisslös. Vi har nolltolerans mot all form av diskriminering i verksamheten, oavsett om det gäller kön, könsidentitet eller könsuttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Systematiskt arbetsmiljöarbete

Vårt arbetsmiljöarbete fokuserar på att systematiskt förebygga olyckor och ohälsa genom att identifiera och hantera risker. Vi använder IA-systemet som stöd för att rapportera och utreda risker, tillbud och olyckor. Medarbetarna kan enkelt rapportera händelser via en applikation, vilket ger chefer och skyddsombud ett effektivt verktyg för att utreda och åtgärda risker.

Arbetsmiljökommittén spelar en central roll i att samordna och följa upp arbetsmiljöarbetet. I kommittén ingår ledning och fackliga representanter, och de träffas kvartalsvis för att säkerställa en trygg och säker arbetsmiljö.

Vi genomför skyddsronder fyra gånger per år inom fastighetskötsel och två gånger per år på våra kontor med fokus på aktuella arbetsmiljörisiker. Vid externa arbetsplatser där vi inte har egen personal ställer vi tydliga arbetsmiljökrav i upphandlingar, exempelvis genom krav på kollektivavtalsliknande villkor. Genom dessa insatser arbetar vi långsiktigt och strukturerat för en säker och hälsosam arbetsmiljö.

Antal anställda

Totalt: 123 personer (49 kvinnor, 74 män)
Ledningsgruppen: 7 personer (5 kvinnor, 2 män)
Chefer: 20 personer (7 kvinnor, 13 män)

Anställningsförhållanden

Personalomsättning: 10,74 procent
Nyanställning: 15 personer

Ålder alla anställda

Under 30 år: 11 personer
30–49 år: 65 personer
50+ år: 46 personer

Antal säsongs- eller projektanställda

62 personer

Hälsa och säkerhet

Olycksfall: 19 / Tillbud: 11 / Färdolycksfall: 0
Arbetsjukdom: 0 / Riskobservation: 14

Kollektivavtal

Alla anställda omfattas av kollektivavtal. Bolaget är medlem i Sobona, kommunala företagets arbetsgivarorganisation. Vi har kollektivavtal enligt branschöverenskommelse (BÖK) och branschbestämmelser (BB).

Fackliga organisationer:

Vision och Fastighetsanställdas förbund.

Utbildning

Alla medarbetare följs upp två gånger om året genom utvecklingssamtal och uppföljningssamtal där vi diskuterar utbildningsbehov och kompetensutveckling.

Information

Vi informerar personalen via

- Arbetsplatsträffar (APT)
- Gemensamma bolagsträffar
- Insidan (intranät)



Foto: Filip Isac



Foto: Emilia Bergmark-Jiménez

Ekologisk hållbarhet

För oss handlar ekologisk hållbarhet om att ta ansvar för både miljö och resurser, i vardagen och med blicken riktad framåt. Genom förebyggande arbete, smarta lösningar och samverkan med våra hyresgäster och samarbetspartners minskar vi vår miljöpåverkan och bidrar till ett mer hållbart samhälle.

Vi har fortsatt arbetet med det lagkrav om fastighetsnära insamling (FNI) som börjar gälla den 1 januari 2027. Kravet innebär att alla våra hyresgäster ska kunna sortera sitt avfall i ytterligare fem lagstadgade fraktioner: papper, plast, ofärgat glas, färgat glas och metall.

Projektet startade hösten 2024 och målsättningen är att samtliga fastigheter ska ha full sortering på plats när lagen träder i kraft. Arbetet sker i nära samarbete med Borås Energi & Miljö för att hitta den bästa lösningen för varje adress.

Parallellt arbetar vi mer kommunikativt med beteendeförändringar hos våra hyresgäster för att minska felsortering i matavfallet. När restavfall hamnar i matavfallskärnen kan avfallet inte återvinnas korrekt, vilket leder till ökade omkostnader för bolaget. Ur ett miljöperspektiv innebär felsortering även ett slöseri med resurser och onödiga utsläpp.

Under året har även ett nytt arbetssätt införts där vår personal ronderar avfallskärnen mer systematiskt. Syftet är att tidigt upptäcka felsortering, kunna agera snabbare och därigenom minska både kostnader och miljöpåverkan. Felsorteringsavgifterna i matavfallstunnorna har minskat med över 70 procent jämfört med tidigare år. Trots detta medför felsortering fortsatt betydande kostnader.

Våra långsiktiga miljömål

Våra miljömål är i linje med Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. År 2025 har vi minskat energiförbrukningen med 29,18 procent jämfört med 2007.

Långsiktiga mål

- 30 procent lägre energiförbrukning (2007–2030) – mäts genom kWh/m² A-temp
- Fossilfri verksamhet senast 2030

Kortsiktiga mål (2022–2026)

Fjärrvärme från 99,7 till 97 kWh/m²

EI från 14,6 till 12,3 kWh/m²

Vatten från 1,27 till 1,19 m³/m²



ROBOTAR FIXAR SKRÄPET

Barn har ofta nya perspektiv och idéer. Det vill vi ta med oss i arbetet inför framtiden. I år genomfördes Byggkollo för tredje året i rad, i samarbete med Navet Science Center och RO-gruppen.

Fokus låg på nedskräpning, felsortering och nya sätt att möta dessa utmaningar. Arbetet inleddes med platsbesök på Norrby, följt av praktiska moment där barnen fick bygga och programmera egna robotar med koppling till avfall och återvinning.

Kollot avslutades med en utställning på Navet Science Center där barnens idéer presenterades. Förslagen visar på stor kreativitet och utvecklingspotential. Nästa steg är att undersöka möjligheten att ta barnens idéer vidare i ett gemensamt projekt tillsammans med Högskolan i Borås och Borås Energi och Miljö.



“Det ska vara lätt att göra rätt som hyresgäst hos oss”

VI TAR HAND OM GROVAVFALLET

Vi erbjuder möjlighet för våra hyresgäster att regelbundet lämna sitt grovavfall på hemmaplan, i deras bostadsområden. Några exempel:

- På Hässleholmen finns containrar som ställs ut varje månad. Dessa bemannas av föreningar och stadsdelsvärdar.
- Vi har tagit beslut om månadscontainrar även på Hulta med start 2026.
- På Norrby finns en återvinningsplats som vi byggde 2020. ÅVP Norrby bemannas av Arbetslivsförvaltningen i Borås Stad.

Övriga stadsdelar har grovsopdagar två gånger om året, då vi hämtar våra hyresgästers grovavfall på plats och tar det till återvinning.



Med miljön i fokus

Med en marknadsandel i Borås på cirka 12 procent har vår verksamhet en tydlig påverkan på omvärlden. Fastigheters hela livscykel från byggnation till förvaltning och underhåll genererar utsläpp som bidrar till klimatpåverkan i form av växthusgaser.

BYGG- OCH FASTIGHETSSEKTORN I SVERIGE stod för 22 procent av landets totala utsläpp av växthusgaser, enligt Boverkets beräkningar från 2022. Därtill tillkommer betydande utsläpp i andra länder genom importerade byggmaterial och produkter. Mot denna bakgrund ser vi ett tydligt ansvar att minska vår klimatpåverkan och utveckla ett mer hållbart fastighetsbestånd.

Sedan 2007 följer och mäter vi energieffektiviseringen i våra fastigheter. Vid större renoveringar analyserar vi alltid möjligheten till energioptimering och vi testar kontinuerligt ny teknik för att ytterligare minska energianvändningen. Vi ser även över möjligheter till återbruk i samband med renoveringar och har en tydlig ambition att på sikt miljöcertifiera våra nyproduktioner.

Klimatinitiativet

Sedan 2018 är vi en del av Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ, som är ett gemensamt åtagande inom allmännyttan för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att vi ska minska energianvändningen med 30 procent och vara fossilfria senast 2030.

Klimatinitiativet är en viktig plattform för kompetensutveckling och erfarenhetsutbyte mellan medlemsbolag.

Sveriges Allmännyttan har aviserat att ett av målområdena kommer att revideras, från att mäta köpt energi till att mäta faktiska utsläpp av växthusgaser, vilket är en inriktning som vi ställer oss bakom. Vi kommer att mäta koldioxidkvivalenter enligt det uppdaterade Klimatinitiativet.

Utvecklingen av Klimatinitiativet innebär att ett nytt mål införs med fokus på växthusgasutsläpp i hela värdekedjan, omfattande nyproduktion, underhåll och förvaltning inom scope 1–3. Det nya målet sträcker sig till 2035 och innebär att medlemsbolagen ska halvera sina utsläpp av växthusgaser. Vi följer fortsatt Klimatinitiativets mål och kommer att implementera de nya målen i bolaget, samtidigt som vi fortsätter att arbeta mot det befintliga 2030-målet. De nya målen innebär i korthet att vi ska halvera våra utsläpp till 2035.

SCOPE 1: De utsläpp som sker direkt i den egna verksamheten.

SCOPE 2: Indirekta utsläpp från produktion av köpt el, ånga, värme och kyla som förbrukas av företaget.

SCOPE 3: Alla andra indirekta utsläpp som sker i ett företags värdekedja men som företaget inte äger eller kontrollerar.

Förbrukning 2021–2025

Förbrukning	Energislag	2025	2024	2023	2022	2021	Enhet
Total vattenförbrukning	vatten	761 250	764 711	764 374	780 307	828 965	m ³
Total energiförbrukning	el+fjärrvärme	66 039	69 486	70 774	70 107	74 050	MWh
Producerad el via solceller	el	491	462	320	150	103	MWh
Använd el som förbrukats av fastighetsbeståndet	el	13,0	13,4	13,4	14,6	15,1	kWh/m ² Atemp
Korrigerad fjärrvärmeförbrukning	fjärrvärme	92,2	97,3	99,2	99,7	105,5	kWh/m ² Atemp
Vattenförbrukning	vatten	1,21	1,22	1,22	1,27	1,35	m ³ /m ²
Total energianvändning	el+fjärrvärme	105,2	110,7	112,6	114,4	120,7	kWh/m ² Atemp

Värme och energistyrning

För att uppnå största möjliga effekt prioriterar vi åtgärder där de gör mest nytta. Uppvärmning av våra fastigheter är därför ett centralt fokusområde. Vi analyserar fastigheternas energiprestanda månadsvis och arbetar systematiskt med ständiga förbättringar för att skapa mer energismarta, energieffektiva och optimerade byggnader.

Fastigheter uppförda under 1950- och 1960-talen utgör en särskild utmaning, där omfattande investeringar behöver vägas mot uppnådd miljönytta.

Som ett led i vårt fortsatta utvecklingsarbete har vi under senare tid påbörjat införandet av AI-baserad styrning av värmesystem i delar av fastighetsbeståndet. Genom en avancerad analys av historiska energidata, väderprognoser och byggnadens faktiska beteendemönster kan värmen styras mer precist och behovsanpassat. AI-styrningen bidrar till jämnare inomhusklimat, minskad energianvändning och bättre nyttjande av fjärrvärmens, samtidigt som komforten för hyresgästerna bibehålls. Detta arbete är en viktig del i vår långsiktiga energistrategi och kommer successivt att utvärderas och skalas upp.

Merparten av våra fastigheter är anslutna till Borås fjärrvärmennät. De fastigheter som saknar fjärrvärme värms med eldrivna värmepumpar. Samtliga förbrukningsdata samlas i det digitala systemet KeepAnEye, där statistik följs upp och normalårskorrigerering sker med hjälp av energiindex. Energiindex tar hänsyn till temperatur, solinstrålning, molnighet och vind i kombination med byggnadens egenskaper och användning, vilket ger en mer rättvisande bild än traditionell graddagskorrigerering.

Under året har genomförda fastighetsåtgärder lett till en energieffektivisering motsvarande 5,5 kWh/m² normalårskorrigerat. En återkommande utmaning vid minskat energiuttag är att samtidigt säkerställa ett gott inomhusklimat vad gäller temperatur och luftombyte.

Fossilfri energi

När vi själva kan påverka val av energislag väljer vi alltid fossilfri energi. Vi köper fjärrvärme från Borås Energi och Miljö, vars produktion till 99,89 procent är fossilfri. Enligt Bränslemix och emissioner 2024 består bränslemixen till 61,17 procent av återvunnen energi, till 38,72 procent av förnybar energi och till 0,11 procent av fossilt, där olja används enbart vid start och stödbränning.

Övergången från olja till biobränsle och avfall har kraftigt minskat utsläppen av fossil koldioxid, och tillsammans med andra större fastighetsägare i Borås deltar vi i initiativet Prisdialogen, som syftar till rimliga, långsiktiga och förutsägbara fjärrvärmepriser. Vi ställer även krav på att fjärrvärmens ska vara 100 procent fossilfri senast 2030. Under 2025 var Fortum vår elleverantör och vi köpte el producerad till 100 procent fossilfritt.



Valet av hållbara byggmaterial är av yttersta vikt då det både förlänger byggnadernas livslängd och minskar miljöpåverkan.

Förändrad elförbrukning

Energieffektiverande åtgärder kan innebära en förskjutning mellan olika energislag. Installation av frånluftsvärmepumpar minskar exempelvis fjärrvärmeförbrukningen men leder samtidigt till ökad elanvändning. En sådan förflyttning är i många fall både energieffektiv och klimatsmart men kräver tydlig uppföljning för att ge en rättvisande bild av utvecklingen.

Utbyggnaden av laddinfrastruktur för elbilar bidrar också till ökad elanvändning. Elförbrukningen för laddstolpar mäts och särredovisas från fastighetselen för att undvika missvisande resultat vid uppföljning av energiförbättringar.

Påverkan på hyresgästers förbrukning

Av totalt 6 862 lägenheter har 1 853 individuell mätning och debitering av kall- och varmvatten (IMD). IMD är i dagsläget det mest effektiva verktyget för att åstadkomma beteendeför-

ändring hos hyresgäster, eftersom de debiteras utifrån faktisk förbrukning. Erfarenheten visar att detta leder till minskad vattenanvändning.

Kontinuerlig övervakning av vattenförbrukningen gör det möjligt att snabbt identifiera avvikelser, där de vanligaste orsakerna är läckande toaletter eller skador i kulvertledning.

Belysning, solenergi och tekniska förbättringar

Vi har under flera år arbetat med att byta ut belysning i allmänna utrymmen från traditionella ljuskällor till närvarostyrd LED-belysning. Detta bidrar till minskad elförbrukning och ökad trygghet. Även fasad- och stolpbelysning har successivt ersatts med energieffektiva LED-armaturer.

I dag har vi 25 solcellsanläggningar som under 2025 producerade totalt 491 481 kWh. Enligt vår strategiska plan ska andelen egenproducerad el uppgå till 15 procent av den egenanvända elen fram till 2030. Vi har även under 2025 inves-

terat i batterilagring, som en del i en energistrategi och effektbalansering på elnätet.

Klimatdeklarationer och hållbara material

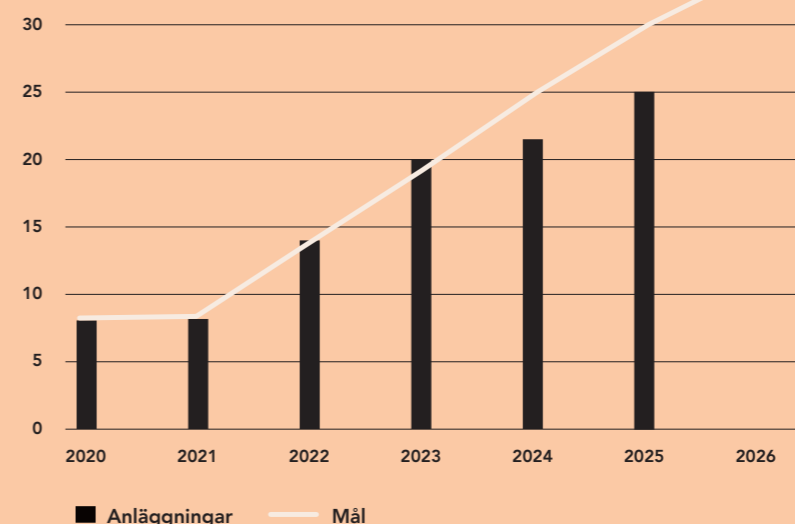
Sedan 1 januari 2022 krävs klimatdeklaration för alla nya byggnader som kräver bygglov. Vi har fördjupat vår kunskap om processen och ser ett behov av att fortsatt bygga intern kompetens inom området.

Hållbara transporter

Transporter är en betydande källa till klimatpåverkan inom bygg- och fastighetssektorn. 2020 skärpte vi kraven i våra ramavtal avseende materialtransporter. Entreprenörer ska uppfylla våra hållbarhetskrav eller redovisa en tydlig omställningsplan. Uppföljning sker genom regelbundna kontroller och stickprov.

Vi använder endast fordon som uppfyller högt ställda hållbarhetskrav och arbetar långsiktigt för att minska transporterens klimatpåverkan.

Antal solcellsanläggningar



I de fall där vi själva bestämmer energislag för våra fastigheter, väljer vi alltid förnybar energi.



Foto: Tomas Eriksson

ISAK AYOUB
FASTIGHETSFÖRVALTARE

Hur trivs du på jobbet?

Jag stortrivs. Mycket att göra, och att vara en del i den nya förvaltningsorganisationen gör att det känns ännu bättre.

Vad är viktigt för dig på en arbetsplats?

Att kollegorna på arbetsplatsen känner sig stimulerade och trivs på sitt arbete. Att de känner glädje och stolthet när de åker till jobbet.

Varför jobbar du på Bostäder i Borås?

Jag känner mig stimulerad av mitt arbete då det finns mycket att uträtta.

Hur märks ditt arbete i hyresgästernas vardag?

Att jag alltid finns tillhands och försöker, i den mån jag kan, att lösa deras vardagliga utmaningar.

”Kollegorna ska känna glädje och stolthet när de åker till jobbet”

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet är en förutsättning för att långsiktigt kunna utveckla attraktiva och trygga bostäder. Genom ett strategiskt och effektivt arbete med lönsamhet, prioriteringar och resursanvändning skapar vi stabil ekonomi och fortsatt värde för våra hyresgäster och Borås Stad.

ANTALET OUTHYRDA LÄGENHETER har stabiliserat sig från att ha toppat under andra kvartalet. Vakanserna är en följd av läget i vår omvärld. Många städer i Sverige kämpar med en svag befolkningsutveckling, där antalet invånare minskar på grund av att färre flyttar in samtidigt som allt färre barn föds. Detta sker även i Borås. Här finns dessutom ett överskott på lediga lägenheter hos både privata och allmännyttiga bolag. Lägg därtill att många hushåll har försämrade ekonomi och minskad köpkraft, vilket gör att man inte flyttar i samma utsträckning som tidigare, vare sig till en ny bostad eller mellan bostäder.

För att minska antalet vakanser har vi bland annat:

- Utvecklat nya funktioner på webben för att underlätta sökandet för potentiella hyresgäster.
- Förbättrat våra texter och vår tonalitet.
- Stylat lägenheter och ordnat fler visningshelger för att öka attraktionskraften i vårt bestånd.
- Ökat marknadsföringen i både egna kanaler och via köpt media, för att nå fler målgrupper.
- Fräschat upp i fastigheter och områden med högt vakansläge, för att skapa en bättre upplevelse för både nuvarande och potentiella hyresgäster.
- Utökat våra kampanjer för att nå inte bara boråsare utan även människor från Jönköping till Göteborg.

Vi har förändrat vår uthyrningsprocess och arbetar nu mer proaktivt med att hyra ut våra lägenheter. Som en del av detta har vi infört hyresrabatt på två- och en halvrumslägenheter på Tunnländsgatan 13 och 15.

För att ytterligare öka tillgängligheten har vi även infört poängfria lägenheter. Det innebär att om en lägenhet har annonserats en gång utan att bli uthyrd, publiceras den på nytt som poängfri. Då kan lägenheten hyras utan köpoäng, och den som väljer att hyra en poängfri lägenhet behåller samtidigt sina köpoäng.

Datasäkerhet i det dagliga arbetet

Att skydda våra kunders personuppgifter är en självklar och central del av vårt uppdrag. Vi arbetar systematiskt för att information ska hanteras tryggt, korrekt och i enlighet med gällande dataskyddsregler. Säkerhet och tydliga strukturer byggs in redan vid införande av nya system och arbetssätt för att säkerställa en långsiktigt hållbar informationshantering.

Under 2025 har vi genomfört ett omfattande utvecklingsarbete för att stärka hur information organiseras, skyddas och används inom bolaget. Fokus har varit på gemensamma arbetssätt och tydligare strukturer, vilket ger bättre kontroll, ökad spårbarhet och minskar risken för felaktig hantering av känslig information. Detta utgör en viktig grund för det fortsatta arbetet med att anpassa skydd och åtkomst utifrån informationens känslighet.

Genom ett proaktivt och långsiktigt arbete med informations säkerhet skapar vi trygghet för både våra kunder och vår verksamhet.



Foto: Tomas Eriksson

”Mitt arbete bidrar till en smidigare vardag för hyresgästerna, även om det sker i bakgrunden”

CHANETTE BUCHEL
VERKSAMHETSUTVECKLARE

Vad är viktigt för dig på en arbetsplats?

Tillit, tydlighet och ett gemensamt ansvarstagande. Beslut ska grundas i verksamhetens behov och där det finns utrymme för kontinuerlig förbättring.

Hur trivs du på jobbet?

Jag trivs jättebra och upplever att arbetet präglas av tydliga mål, struktur och en vilja att utvecklas.

Hur påverkar du hyresgästernas vardag?

Mitt arbete märks främst genom mer tillförlitliga och lättanvända digitala tjänster. Det bidrar till en smidigare vardag för hyresgästerna, även om digitaliseringen ofta sker i bakgrunden.

Varför jobbar du på Bostäder i Borås?

Vi förenar ett viktigt samhällsuppdrag med ett modernt och strukturerat arbete kring digitalisering. Det känns meningsfullt att min kompetens kan påverka människors vardag.

Byte av fastighetssystem

Under 2025 har vi arbetat med att förbereda bolaget för ett byte av fastighetssystem. Fastighetssystemet är ett av våra viktigaste verksamhetsstöd och används dagligen i arbetet med våra hyresgäster, ärendehantering, förvaltning av våra fastigheter och hantering av ekonomiska processer.

Det nuvarande fastighetssystemet har begränsat bolagets digitala utveckling och saknar flera funktioner som i dag är standard. Målet med bytet är att införa ett modernt standardsystem som bättre stödjer verksamheten och framtida digital utveckling.

Under året har vi analyserat våra behov, utvärderat olika alternativ och genomfört en upphandling av ett nytt fastighetssystem. Under 2026 fortsätter arbetet med införande och övergång till det nya systemet. Arbetet genomförs tillsammans med extern projektledning för att säkerställa en trygg och kvalitativ övergång med fortsatt stabil drift för både medarbetare, hyresgäster och samarbetspartners.



Nolltolerans mot korruption

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. Våra medarbetare ska handla på ett sätt som vi kan försvara både inför allmänheten och inom den egna organisationen.



Foto: Emilia Bergmark Jimenez

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 2025 och för att den är upprättad i enlighet med den äldre lydelsen av årsredovisningslagen som gällde före den 1 juli 2024.

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

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse	47
Femårsöversikt	51
Resultaträkning	54
Balansräkning	55
Kassaflödesanalys	57
Noter	58
Underskrifter	68

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bostäder i Borås, organisationsnummer 556024-8782, med säte i Borås, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.



Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

AB Bostäder i Borås grundades 1923 och är ett allmännyttigt kommunalt bolag. Bolagets verksamhet består främst i uthyrning av bostäder och förvaltning av egna fastigheter. Med ett innehav på 6 862 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

Med *En bättre värld* som vision anger vi riktningen för hela bolaget och påminns om vad som är viktigast i vårt uppdrag. De långsiktiga målen visar vad vi tillsammans ska uppnå för att förverkliga visionen:

- Vi överträffar kundens förväntningar.
- Våra kvarter är trygga 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 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

I enlighet med Borås Stads ägardirektiv erbjuder bolaget ett brett och varierat utbud av bostäder med valfrihet vad gäller storlek, standard och område. Under mer än 100 år har vi erbjudit bostäder till boråsare, oavsett bakgrund eller inkomst. Genom att godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst skapar vi fler möjligheter för hushåll att få tillgång till en egen bostad. Det ger förutsättningar för en fungerande vardag med ett eget hem. Genom att arbeta kundorienterat ska vi uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden, oavsett den bostadssökandes behov eller ekonomiska möjligheter.

Vi följer kretsloppsprincipen när vi renoverar genom att välja god teknisk kvalitet, kvalitativa material som har lång livslängd och god hållbarhet.

Vi ska eftersträva god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. De definierade finansiella målen för bolaget är resultat före utrangeringar, direktavkastning samt soliditet.

Belopp i tkr	Utfall 2025	Ägardirektiv 2025
Resultat före utrangeringar	26 841	40 000
Direktavkastning	3,0 %	2,7–3,5 %
Soliditet	19,4 %	15,0 %
Justerad soliditet	50,3 %	40,0 %

År 2025 blev ytterligare ett år med kraftigt ökade kostnader för drift, underhåll och finansiering. Bolagets intäkter, som till övervägande del består av hyresintäkter på en reglerad marknad, har inte fullt ut kompenserat för kostnadsökningarna. Året har dessutom präglats av en förändrad hyresmarknad i Borås, med ett ökat utbud av bostäder och därmed en hårdnande konkurrens. Flera fastighetsägare i Borås har erbjudit omfattande hyresrabatter för att attrahera hyresgäster, vilket kan ha påverkat bolagets resultat genom ökade vakanskostnader.

Den ökade konkurrensen har ställt krav på bolagets förmåga att både behålla befintliga hyresgäster och attrahera nya, samtidigt som en fortsatt hög kostnads kontroll varit avgörande för att värna bolagets långsiktiga ekonomiska hållbarhet. Mot denna bakgrund har vi under 2025 arbetat fokuserat med att stärka affärsmässighet och ekonomisk förståelse i hela bolaget. Det ekonomiska resultatet har varit en återkommande och prioriterad uppföljningspunkt på chefsträffar och bolagsdagar. Arbetet har omfattat hela verksamheten, från avtalstecknande och beställningar till uppföljning och kontroll av utförda tjänster. Genom en mer noggrann och löpande uppföljning samt ett agilt arbetssätt, där prioritering av insatser skett utifrån det ekonomiska utfallet, har bolaget successivt ökat sin effektivitet.

Parallellt har bolaget arbetat aktivt med att stabilisera och minska vakanserna, vilket har gett effekt. Under hösten 2025 var vakanskostnaderna lägre än motsvarande period föregående år. Ett varmare klimat under året har bidragit till en kostnadsbesparing om cirka 5 mnkr avseende uppvärmning. Därutöver har vissa vakanta tjänster inte tillsatts, vilket haft en dämpande effekt på kostnadsutvecklingen. Det ekonomiska resultatet för räkenskapsåret uppgick till 26,8 mnkr före utrangeringar. Resultatet understiger ägarens resultatkrav men överstiger godkänd budget för året med 9 mnkr.

Som ett led i arbetet med att öka jämförbarheten med andra fastighetsbolag har bolaget under året sett över sin redovisning och genomfört en omklassificering av administrationskostnaderna mellan fastighetsadministration och central administration. Bolaget redovisar nu i enlighet med Fastighetsägarnas rekommendation Årsredovisning i Fastighetsbolag. Syftet med förändringen har varit att tydliggöra kostnadsstrukturen och skapa bättre förutsättningar för jämförelser med branschen.

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.

God ekonomisk hushållning i Borås Stad

Kommunallagens krav på god ekonomisk hushållning handlar om att kommunerna långsiktigt ska klara av sina samhällsuppdrag med god kvalitet inom en sund finansiell utveckling. Borås Stad arbetar efter generationsprincipen, vilket innebär att varje generation ska bära kostnaden för sin konsumtion av service utan att belasta kommande generationer.

God ekonomisk hushållning innebär att kommunen inte bara finansierar den löpande verksamheten med intäkter utan också har en ekonomisk buffert för att undvika framtida besparingar. Verksamheten ska vara kostnadseffektiv och tillgodose invånarnas behov inom de ekonomiska ramarna.

God ekonomisk hushållning för Borås Stads bolagskoncern innebär en strävan mot att de majoritetsägda kommunala bolagen ska vara självförsörjande. Tvingande tillskott från primärkommunen ska inte behövas, och för att hantera risken för tillskott ska bolagen sammantaget generera ett genomsnittligt resultat för bolagskoncernen på 7 procent (resultat efter finansnetto i relation till omsättning) och ha en räntetäckningsgrad i genomsnitt på minst 2,5.



Norrbyteamet samlat utanför områdeskontoret på Norrby, ett av tre nya kontor runtom i Borås.

AB Bostäder i Borås genomsnittliga resultat för 2025 blev 3,6 (1,7) procent och räntetäckningsgraden uppgick till 1,3 (1,1). Eftersom hyresökningarna i hyresförhandlingarna inte kompenserat för de senaste årens kraftigt stigande kostnader för förvaltning och underhåll när vi inte målen för ekonomisk hushållning för 2025.

Styrning

AB Bostäder i Borås styrelse tillsätts av Kommunfullmäktige i Borås Stad 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 målpåfyllelse genom bland annat ekonomiska nyckeltal, kundenkäter och medarbetarundersökningar.

Regler för finansverksamhet

AB Bostäder i Borås finansiella verksamhet regleras av de övergripande bestämmelser som fastställts för finansieringsverksamheten i Borås Stad. Företagets totala låneportfölj uppgår vid årsskiftet till 3 191 737 (3 196 889) tkr.

Hållbarhetsrapport

AB Bostäder i Borås har upprättat en hållbarhetsredovisning. Hållbarhetsredovisningen har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagens sjätte kapitel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har bolaget fortsatt att verka på en bostadsmarknad som präglas av ett ökat utbud av bostäder och en mer utmanande konkurrenssituation. Efter en längre period av bostadsbrist har marknaden fått ett betydande tillskott av nyproducerade lägenheter, vilket har inneburit ökade krav på bolagets förmåga att attrahera och behålla hyresgäster.

Mot denna bakgrund har bolaget under 2025 fortsatt och vidareutvecklat det arbete som inleddes under 2024 med fokus på att begränsa och minska vakanserna. Flera av de åtgärder och arbetssätt som infördes föregående år har förfinats och anpassats till rådande marknadsförutsättningar. Arbetet har bland annat omfattat en mer marknadsanpassad kommunikation, i syfte att bättre nå och engagera potentiella hyresgäster, samt fortsatt användning av poängfria lägenheter för att öka tillgängligheten till bolagets bostäder.

Under året har bolaget även fortsatt att genomföra riktade visningsaktiviteter, vilket har skapat bättre förutsättningar för personliga möten med intresserade hyresgäster. Under andra halvåret 2025 kunde bolaget se en tydlig vändning i vakansutvecklingen, vilket bidrog till minskade vakanskostnader och ett förbättrat ekonomiskt utfall jämfört med första halvåret. Vid utgången av 2025 var antalet vakanser lägre än vid utgången av 2024, vilket haft en positiv påverkan på bolagets resultat.

Under 2025 har bolaget investerat drygt 150 mkr i ombyggnation och underhåll av fastighetsbeståndet. Investeringarna har varit inriktade på att säkerställa ett långsiktigt hållbart bestånd, möta hyresgästernas behov samt stärka bolagets konkurrenskraft på en tuff bostadsmarknad.



Interiör från en av de nya femrumslägenheterna, på Söderforsgatan 17 på Trandared. Samtliga av de 12 nya lägenheter blev snabbt uthyrda.

Bolagets enskilt största ombyggnadsprojekt under 2025 har varit fastigheten Söderforsgatan 17 på Trandared. Projektet har inneburit en omfattande ombyggnation med inriktning på att skapa moderna och långsiktigt hållbara bostäder som möter efterfrågan på större familjelägenheter. Efter ombyggnationen omfattar fastigheten tolv nyrenoverade lägenheter, varav sju femrumslägenheter och fem fyrrumslägenheter, med öppna planlösningar och generösa boendeytor. Alla lägenheter har fått en hög teknisk och invändig standard med bland annat nya kök, helkaklade badrum, separata toaletter, balkonger samt förnyade ytskikt och installationer. Vid färdigställandet den 1 november 2025 var samtliga lägenheter uthyrda.

Därutöver har vi genomfört ombyggnation av tre områdeskontor, i syfte att komma närmare hyresgästerna och samla bolagets kompetens inom förvaltningen på ett mer ändamålsenligt sätt. Dessa investeringar bedöms bidra till förbättrad service, ökad tillgänglighet och effektivare arbetssätt inom förvaltningen.

Under året har även ombyggnation på Söderkullagatan 60–62 påbörjats. Projektet är en del av bolagets långsiktiga arbete med att successivt utveckla och modernisera fastighetsbeståndet. Ombyggnationen omfattande stambyte, renovering av badrum och kök, invändiga ytskikt samt renovering av balkonger och delar av fasaden.

Utöver de större ombyggnadsprojekten har bolaget under 2025 genomfört ett flertal underhålls-, energi- och trygghetsskapande åtgärder i fastighetsbeståndet. Dessa investeringar är en del av vårt långsiktiga arbete med att säkerställa ett hållbart, attraktivt och tryggt boende för hyresgästerna.

De genomförda energibesparingsprojekten syftar till att minska energiförbrukningen och därmed långsiktigt

sänka driftkostnader. Det bidrar även till att uppfylla framtagna klimat- och hållbarhetsmål. Åtgärderna har bland annat omfattat fönsterbyten, utbyte och modernisering av fjärrvärmecentraler, installation av solcellsanläggningar samt effektivisering av andra tekniska installationer i fastigheterna. Sammantaget bidrar dessa insatser till lägre energianvändning, ökad andel förnybar energi och en mer driftsäker och kostnadseffektiv fastighetsförvaltning över tid.

Parallellt har vi investerat i trygghet och säkerhet i bostadsområdena. Åtgärderna har inriktats på att öka hyresgästernas upplevda trygghet och trivsel och har bland annat omfattat förbättrat lås- och skalskydd, utökad och förbättrad belysning samt åtgärder för att skapa tryggare källare och tvättstugor. Dessa investeringar bedöms bidra till ökad boendekvalitet, minskad skadegörelse och en stärkt attraktivitet i våra bostadsområden.

På grund av marknadsläget har bolaget inte startat något nybyggnadsprojekt under året och vissa underhållsprojekt har skjutits på framtiden. I budgeten för 2025 fanns investeringar för att ställa om till de nya lagkrav som gäller för fastighetsnära insamling (FNI) från 1 januari 2027. Under året har bolaget arbetat om planen och effektiviserat implementationsfasen så projektet kommer genomföras under 2026. Det sammanlagda värdet av de projekt som vi beslutat att skjuta på framtiden uppgår till cirka 80 miljoner kronor. Av detta belopp avser cirka 30 miljoner kronor projekt med planerad start under 2026.

Femårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Ekonomisk översikt					
Nettoomsättning, mnkr	658	624	602	566	540
Årets resultat, mnkr	5	5	48	27	27
Årets resultat, före utrangeringar, bokslutsdispositioner och skatt	27	12	63	43	44
Direktavkastning, %	6,4	6,7	6,8	6,0	6,3
Direktavkastning, marknadsvärde, %	3,0	3,2	3,2	2,7	2,6
Balansomslutning, mnkr	4 199	4 173	4 141	4 055	3 896
Synlig soliditet, %	19,4	19,4	19,5	18,7	18,2
Justerad soliditet, %	50,3	50,0	49,9	53,8	56,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,3	1,1	2,0	2,0	2,1
Lönsamhet					
Avkastning på totalt kapital, %	2,8	2,3	3,0	1,7	1,4
Avkastning på eget kapital, %	2,9	1,3	7,8	4,6	4,4
Uthyrningsobjekt					
Antal lägenheter, st.	6 862	6 864	6 883	6 878	6 645
– varav studentbostäder, st.	492	492	492	492	409
Antal lokaler, st.	229	233	232	240	241
Lägenheter m ²	428 542	428 742	428 049	427 553	414 895
Lokaler m ²	53 294	53 986	52 186	53 135	52 926
Antal garage, st.	1 888	1 896	1 896	1 898	1 871
Antal parkeringsplatser, st.	3 095	3 077	3 077	3 052	3 009
Outhyrda lägenheter vid årets slut, antal	168	186	144	114	67
Outhyrda lägenheter i % av beståndet	3,0	2,7	2,0	1,7	1,0
Medelhyra för lägenhet per m ²	1 287	1 228	1 225	1 172	1 197
Personal					
Genomsnittligt antal anställda, st.	125	118	108	115	112
Sjukfrånvaro, alla anställda, %	5,2	4,9	5,3	3,8	2,7

Förväntad framtida utveckling

Utsikter 2026

Inför 2026 bedöms marknadsläget fortsatt präglas av en hög konkurrens på hyresmarknaden i Borås, med ett stort utbud av bostäder och ökade krav på attraktivitet, service och kostnadseffektivitet. Räntenivåerna kommer fortsatt att stiga under 2026, vilket innebär ökade finansieringskostnader. Samtidigt förväntas kostnadsutvecklingen inom drift och förvaltning vara mer stabil jämfört med de kraftiga kostnadsökningar som präglade de senaste tre åren. Hyresförhandlingen för 2026 slutfördes i december 2025 och innebär en hyresjustering om i genomsnitt 3,45 procent från och med den 1 februari 2026. Hyresjusteringen förbättrar bolagets förutsättningar att möta ökade kostnader, men det är samtidigt avgörande att hyresutvecklingen på sikt möjliggör ett överskott som inte enbart täcker prisökningar, utan även skapar utrymme för nödvändiga investeringar i fastighetsbeståndet.

Bolagets fastighetsbestånd utgörs till stor del av bostäder uppförda under perioden 1940–1970, vilket medför, i likhet med många andra allmännyttiga bostadsbolag, att vi har ett framtida behov av omfattande renoveringar, standardförbättringar och tekniska åtgärder. För att säkerställa ett konkurrenskraftigt och hållbart bestånd är det nödvändigt att bolaget genererar vinster så vi även framgent kan genomföra investeringar som möter hyresgästernas förväntningar på boendekvalitet, tillgänglighet och energieffektivitet. Som allmännyttigt bostadsbolag delar bolaget inte ut vinst till sina ägare. Eventuella överskott återinvesteras i verksamheten genom satsningar på fastighetsbeståndet, förbättrad service och utveckling av boendemiljöerna för hyresgästerna. Detta är en grundförutsättning för att långsiktigt kunna erbjuda trygga, attraktiva och prisvärda bostäder.

Under 2026 kommer bolaget att genomföra ett byte av affärssystem, vilket är ett strategiskt viktigt steg för att stärka den interna styrningen, effektivisera administrativa processer och förbättra förutsättningarna för uppföljning och analys. På sikt bedöms detta bidra till ökad affärsomsättning, bättre beslutsunderlag och ett mer kostnadseffektivt arbetssätt i hela organisationen.

Sammantaget går bolaget in i 2026 med fokus på fortsatt anpassning till en mer konkurrensutsatt marknad, hantering av ökade finansieringskostnader samt långsiktiga investeringar i både fastigheter och verksamhet.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vi exponeras för ett antal risker och osäkerhetsfaktorer genom vår verksamhet. Vi arbetar efter en process för att begränsa, följa upp och motverka dessa risker. Förmågan att bedöma och hantera risker är av väsentlig betydelse för vår långsiktiga stabilitet och lönsamhet. Riskerna bedöms utifrån sannolikhet för olika oönskade händelser och dess konsekvenser. Med det som underlag kan beslut tas inom bolaget och åtgärder vidtas i syfte att minimera riskerna, som kan vara på lång eller kort sikt. I vår riskpolicy finns en internkontrollplan där identifierade risker samlas och omhändertas. Planen följs upp regelbundet under året och rapporteras årligen till ägaren. Nedan tar vi upp övergripande parametrar som kan påverka bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Våra ekonomiska risker är främst kopplade till politiska beslut rörande skatter, avgifter och regleringar. Eftersom bolaget till stor del är lånefinansierat finns det även en ränterisk kopplad till upplåningen. Vi som bolag kommer fortsatt att se stigande räntekostnader under 2026. Effektiviseringar, prioriteringar och förbättringar kommer att ha högsta fokus för att möta detta.

En viktig del av vårt uppdrag är att utveckla och modernisera hyresrätten och vara en attraktiv hyresvärd. I takt med att våra fastigheter blir allt äldre krävs ökande underhållsinsatser och det finns en risk i att höjda material- och finansieringskostnader påverkar möjligheterna att utföra underhållsåtgärder. Vårt fastighetsbestånd är väl underhållet utvändigt och det möjliggör att vi nu kan fokusera på invändiga och trygghetsskapande åtgärder i våra områden, vilket är en viktig konkurrenskraft när utbudet av bostäder i Borås överstiger efterfrågan.

Våra anställda spelar en central roll i vår framgång som hyresvärd tack vare deras omsorg om både fastigheter och hyresgäster. Det är av stor betydelse för oss att vi kontinuerligt utbildar och utvecklar våra medarbetare och även lyckas attrahera nya medarbetare med rätt kompetens. Vi arbetar aktivt för att vara en attraktiv arbetsgivare samt erbjuda kompetensutveckling och utbyte med kollegor i branschen.

Rapport över förändringar i eget kapital

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

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad	Årets resultat	Totalt
Ingående balans per 2025-01-01	11 000	105 862	689 151	5 405	811 418
Disposition av föregående års resultat			5 405	-5 405	0
Årets resultat				5 034	5 034
Utgående balans per 2025-12-31	11 000	105 862	694 556	5 034	816 452

Resultatdisposition		
Förslag till disposition beträffande vinst (kronor)		
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel		
Balanserat resultat		694 555 650
Årets resultat		5 033 735
		699 589 385
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras		699 589 385
		699 589 385

Resultaträkning

	Not	2025	2024
Intäkter			
Hysesintäkter	3	635 732	605 202
Övriga förvaltningsintäkter	4	22 138	19 211
Summa intäkter		657 870	624 413
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5, 6	-340 984	-332 172
Underhållskostnader		-50 847	-56 949
Fastighetsskatt	7	-10 982	-12 576
Av- och nedskrivningar	8	-116 468	-109 550
Summa fastighetskostnader		-519 281	-511 247
Bruttoresultat		138 589	113 166
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6, 9	-23 584	-20 929
Övriga rörelseintäkter	10	1 506	1 275
Övriga rörelsekostnader		0	-555
Rörelseresultat	11, 12, 13	116 511	92 957
Ränteintäkter		1 110	1 433
Räntekostnader	14	-93 925	-84 020
Summa räntor		-92 815	-82 587
Resultat efter finansiella poster		23 695	10 370
Bokslutsdispositioner	15	-1 200	-3 500
Skatt på årets resultat	16	-17 462	-1 465
Årets resultat		5 034	5 405

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025	2024
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Patent	17	361	0
Datorprogram	18	4 950	6 539
Summa immateriella anläggningstillgångar		5 311	6 539
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	19, 21	3 705 203	3 643 479
Mark	20, 21	290 721	290 721
Inventarier	22	11 725	11 291
Pågående ny- och ombyggnationer	23	106 230	129 333
Summa materiella anläggningstillgångar		4 113 880	4 074 824
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		19 409	19 409
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	41
Andra långfristiga fordringar		270	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	24	19 727	19 450
Summa anläggningstillgångar		4 138 918	4 100 812
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager		346	203
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		3 094	4 469
Fordringar hos koncernföretag		219	0
Fordringar hos intresseföretag		36 000	36 000
Skattefordran		0	9 421
Övriga fordringar		8 877	11 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	11 061	10 188
Summa kortfristiga fordringar		59 251	71 669
Kassa och bank		21	1
Summa omsättningstillgångar		59 618	71 873
SUMMA TILLGÅNGAR		4 198 536	4 172 685

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025	2024
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	11 000	11 000
Reservfond		105 862	105 862
Summa bundet eget kapital		116 862	116 862
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		694 556	689 151
Årets resultat		5 034	5 405
Summa fritt eget kapital		699 590	694 556
SUMMA EGET KAPITAL		816 452	811 418
Obeskattade reserver	27	4 700	3 500
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjutna skatter	28	43 946	36 441
SUMMA AVSÄTTNINGAR		43 946	36 441
SKULDER			
Långfristiga skulder	29		
Skulder till Borås Stad		3 191 737	3 196 889
Summa långfristiga skulder		3 191 737	3 196 889
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		44 160	40 949
Aktuella skatteskulder		69	0
Skulder till koncernföretag		26 944	25 511
Övriga kortfristiga skulder		16 382	15 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	54 146	42 046
Summa kortfristiga skulder		141 702	124 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 198 536	4 172 685

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	116 511	92 957
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Av- och nedskrivningar	113 884	109 550
Utrangering komponenter	2 584	2 033
Realisationsresultat inventarier	16	0
Omklassificering av pågående arbeten	1 537	0
Erhållen ränta	1 110	1 433
Erlagd ränta	-95 116	-84 020
Betald inkomstskatt	-466	9 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	140 060	131 360
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändringar av varulager	-143	-115
Förändring av korta fordringar	2 998	-10 295
Förändring av korta skulder	17 194	-4 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten	160 110	116 872
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-361	-3 897
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-154 298	-144 063
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-279	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-154 938	-147 960
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-5 152	31 088
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 152	31 088
Årets kassaflöde	20	0
Likvida medel vid årets början	1	1
Likvida medel vid årets slut	21	1

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

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

Värderingsprinciper med mera

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

Intäkter

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

Offentliga bidrag

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

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.

Ersättning till anställda

Ersättning till anställd i form av lön och pension redovisas i takt med intjänandet. Bolagets pensioner regleras i de kollektivavtalade pensionsplanerna AKAP-KL samt KAP-KL. I bolaget finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av inkomstskatter

Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som ska ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning.

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänförs till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas i balansräkningen för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulder regleras.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Utgifter för programvaror som utvecklats eller på ett omfattande sätt anpassats för bolagets räkning, balanseras som immateriell tillgång om de har troliga ekonomiska fördelar som efter ett år överstiger kostnaden. Programvaror av standardkaraktär kostnadsförs.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter och andra anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter inkluderas i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla bolaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnad när de uppkommer. Interna byggherrekostnader från bolagets projektutvecklingsavdelning aktiveras som tillgång. Maskiner och inventarier med en livslängd överstigande tre år och ett anskaffningsvärde på över 1/2 prisbasbelopp aktiveras som tillgång.

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.

Förvaltningsfastigheter

Mark	Ingen avskrivning
Markanläggningar	40 år
Stomme	100 år
Tak	25/30/50 år
Fasad	50/100 år
Fönster	50 år
Badrum / våtutrymmen	40 år
Lägenhet	40 år
Rör / VS	40 år
Ventilation inkl styr	40 år
El	40 år
Hiss	40 år
Hyresgästanpassning	Enligt kontrakt
Markinventarier	20–30 år
Övrigt	25 år

Övriga anläggningstillgångar

Dataprogram	5 år
Inventarier	3–5 år
Maskiner	5 år

Pågående ny- och ombyggnation

Pågående ny- och ombyggnad värderas till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till pågående projekt. Ränta aktiveras på projekt avseende nybyggnationer under byggnadstiden. Interna byggherrekostnader från bolagets projektutvecklingsavdelning aktiveras som tillgång. En individuell värdering görs av varje projekt. Där det finns ett nedskrivningsbehov görs en nedskrivning direkt till det beräknade verkliga värdet. Avskrivning påbörjas när projektet avslutas och aktivering som byggnad sker.

Fastighetsvärdering

Bolaget genomför årligen en värdering av samtliga fastigheter baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade antaganden. Värderingen görs med extern värderingsman. En tredjedel av fastigheterna besiktigas årligen i samband med värdering och för övriga fastigheter sker en så kallad desktop värdering. Under en treårsperiod kommer samtliga fastigheter ha besiktigats. Nedskrivning görs om marknadsvärde understiger bokfört värde. En nedskrivning reverseeras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

Varulager

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

Hyres- och kundfordringar

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

Kassaflödesanalys

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

NOT 2 NYCKELTALSDEFINITIONER**Direktavkastning**

Driftnetto dividerat med fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Direktavkastning, marknadsvärde

Driftnetto dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Soliditet

Summa eget kapital i relation till balansomslutningen.

Justerad soliditet

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

Avkastning på totalt kapital, procent

Rörelseresultat samt finansiella intäkter dividerat med totalt kapital.

Avkastning på eget kapital, procent

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

NOT 3 HYRESINTÄKTER

	2025	2024
Bruttohyror		
Bostäder	579 635	549 840
Lokaler	64 464	62 145
Garage och P-platser	19 035	18 478
Hyresbortfall		
Bostäder	-20 977	-17 444
Lokaler	-2 753	-4 563
Garage och P-platser	-2 365	-2 494
Avgår lämnade rabatter		
Övriga rabatter	-1 308	-760
Summa hyresintäkter	635 732	605 202

NOT 4 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2025	2024
Debiterade avgifter	11 569	9 531
Ersättningar från hyresgäster	4 626	5 565
Rörelsens sidointäkter	5 041	3 215
Fakturerade kostnader	902	900
Summa övriga förvaltningsintäkter	22 138	19 211

NOT 5 DRIFTKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsskötsel och städning	-59 877	-59 106
Reparationer	-57 860	-59 250
Taxebundna kostnader	-74 719	-69 568
Uppvärmning	-59 141	-56 797
Fastighetsadministration	-73 395	-70 366
Övriga driftkostnader	-15 992	-17 085
Summa driftkostnader	-340 984	-332 172

Under 2025 har vi klassificerat om våra kostnader för fastighetsadministration och central administration utifrån Fastighetsägarnas rekommendation för Årsredovisning i Fastighetsbolag. Där anges att kostnader för administration måste fördelas mellan kostnader för sådan administration som bör anses ingå i driften och hänföras till fastighetskostnader, så kallad fastighetsadministration, och kostnader för central administration. All administration som avser den löpande driften i fastighetsförvaltningen behandlas som fastighetskostnader. 2024 års siffror är justerade utifrån Fastighetsägarnas definition och uppgår till -70 366 (-27 908) tkr.

NOT 6 OPERATIONELL LEASING

Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 4 273 (4 192) tkr.

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande.

Beräknade avgifter som förfaller till betalning	2025	2024
Inom 1 år	-6 054	-4 114
Inom 2–5 år	-12 423	-11 655
Senare än 5 år	0	0
Summa	-18 477	-15 769

NOT 7 FASTIGHETSSKATT	2025	2024
Fastighetsskatt enligt taxeringsvärden	-12 870	-12 612
Slutlig fastighetsskatt tidigare taxeringar	1 889	36
Summa fastighetsskatt	-10 982	-12 576

NOT 8 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2025	2024
Avskrivning av anläggningstillgångar enligt plan		
Datorprogram	-1 589	-1 083
Byggnader	-108 966	-105 328
Inventarier	-2 767	-3 139
Summa avskrivningar	-113 322	-109 550
Utrangering av byggnad	-2 584	0
Nedskrivningar		
Nedskrivning av byggnad	-7 062	0
Återförd nedskrivning av byggnad	6 500	0
Summa nedskrivningar	-562	0
Summa av- och nedskrivningar	-116 468	-109 550

NOT 9 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Under 2025 har vi klassificerat om våra kostnader för fastighetsadministration och central administration utifrån Fastighetsägarnas rekommendation för Årsredovisning i Fastighetsbolag. I central administration ingår kostnader för stämman, styrelse, revisor, finansfunktion, vd, ledningsgrupp och personal med central funktion samt kontorskostnader för kontoret på Viskaholm. 2024 års siffror är justerade utifrån Fastighetsägarnas definition och uppgår till -20 930 (-63 387) tkr.

NOT 10 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Erhållna bidrag	1 506	1 275
Summa övriga rörelseintäkter	1 506	1 275

NOT 11 MELLANHAVANDEN KONCERNFÖRETAG

Försäljning till koncernföretag uppgår till 47 578 (55 614) tkr. Inköp från koncernföretag uppgår till 113 064 (109 833) tkr. Räntekostnader till koncernföretag uppgår till 95 090 (83 988) tkr.

NOT 12 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Löner och sociala kostnader, totalt		
Löner och andra ersättningar	-66 897	-60 245
Sociala kostnader	-27 597	-31 495
- varav pensionskostnader	-5 924	-10 223
Summa löner och sociala kostnader	-94 494	-91 740
Löner och andra ersättningar fördelade mellan vd, styrelse och övriga anställda		
Styrelse och vd	-1 792	-1 833
Övriga anställda	-65 105	-58 412

Till styrelsen utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller ej styrelsearvode. Av bolagets pensionskostnader avser 407 (598) tkr gruppen styrelse och vd. Bolagets utestående förpliktelser till dessa personer uppgår till 0 (0). Uppsägningstid av vd från bolaget är 12 månader och 6 månader från vd:s sida. Företagets pensionsplaner för tjänstepensioner är tryggade genom KAP-KL och AKAP-KL.

Medelantal anställda	2025	2024
- Varav kvinnor	50	51
- Varav män	75	67
Könsfördelning i företagsledningen, %		
<i>Andel kvinnor</i>		
- Styrelsen	11 %	11 %
- Övriga ledande befattningshavare	71 %	71 %

NOT 13 ARVODE TILL REVISORER	2025	2024
Ernst & Young AB		
- revision	-374	-273
Stadsrevisionen		
- revision	-102	-155
Summa arvode till revisorer	-476	-428

NOT 14 RÄNTEKOSTNADER	2025	2024
Räntekostnader moderbolag	-95 090	-83 988
Aktiverad ränta	1 191	0
Övriga finansiella kostnader	-26	-32
Summa räntekostnader	-93 925	-84 020

NOT 15 BOKSLUTSDISPOSITIONER	2025	2024
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-1 200	- 3 500
Summa bokslutsdispositioner	-1 200	-3 500

NOT 16 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2025	2024
Aktuell skatt	-9 956	-6 031
Uppskjuten skatt	-7 505	4 567
Skatt på årets resultat	-17 462	-1 465
De ränteavdragsbegränsningsreglerna som började gälla 2019 har påverkat bolagets avdragsrätt för räntekostnader. Tidigare års uppskjutna skattefordringar avseende negativa räntenetton har återförts under 2025. 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.		
Avstämning årets skattekostnad		
Redovisat resultat före skatt	22 495	6 869
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	-4 634	-1 415
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-6 505	-96
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 371	47
Återföring uppskjuten skattefordran (negativa räntenetton)	-7 694	0
Årets redovisade skatt	-17 462	-1 465

NOT 17 PATENT	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Nyanskaffningar	361	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	361	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående bokfört värde	361	0

NOT 18 DATORPROGRAM	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	11 813	7 916
Nyanskaffningar	0	3 897
Utrangeringar	-286	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 527	11 813
Ingående avskrivningar	-5 274	-4 191
Försäljningar och utrangeringar	286	0
Årets avskrivningar	-1 589	-1 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 577	-5 274
Utgående bokfört värde	4 950	6 539

NOT 19 BYGGNADER	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	5 288 344	5 188 949
Nyanskaffningar	54 417	38 833
Försäljningar och utrangeringar	-13 967	-9 800
Omklassificeringar	119 419	70 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 448 213	5 288 344
Ingående avskrivningar	-1 622 998	-1 525 438
Försäljningar och utrangeringar	11 383	7 766
Årets avskrivningar	-108 966	-105 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 720 581	-1 622 998
Ingående nedskrivningar	-21 867	-21 867
Återförda nedskrivningar	6 500	0
Årets nedskrivning	-7 062	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-22 429	-21 867
Utgående bokfört värde	3 705 203	3 643 479
Taxeringsvärde, byggnader	4 549 791	4 506 482

NOT 20 MARK	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	290 721	290 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	290 721	290 721
Taxeringsvärde, mark	1 402 710	1 648 322

NOT 21 UPPGIFTER OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2025	2024
Redovisat värde, byggnader och mark	3 995 924	3 934 200
Verkligt värde, byggnader och mark	8 451 305	8 279 545

Beräkning av verkligt värde

Verkligt värde för våra förvaltningsfastigheter har beräknats med en kassaflödesbaserad kalkyl, där framtida betalningsströmmar har diskonterats till nuvärde med ett marknadsmässigt avkastningskrav. Den externa värderingen utfördes av Newsec under december 2025.

NOT 22 INVENTARIER	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	35 734	30 150
Nyanskaffningar	3 218	5 686
Försäljning och utrangeringar	-2 376	-102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 576	35 734
Ingående avskrivningar	-24 443	-21 405
Försäljningar och utrangeringar	2 360	102
Årets avskrivningar	-2 767	-3 139
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 850	-24 443
Utgående bokfört värde	11 725	11 291

NOT 23 PÅGÅENDE OM- OCH NYBYGGNATION	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	129 333	100 151
Överfört till färdigställda byggnader	-119 419	-70 362
Resultatförd investering	-1 538	0
Under året nedlagda kostnader	97 854	99 544
Utgående bokfört värde	106 230	129 333

Ränta aktiveras på projekt avseende nybyggnation under byggtiden och uppgår till 1 191 (0) tkr.

NOT 24 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2025	2024
Aktier i intressebolag		
Fastighets AB Viskaholm, organisationsnummer 556687-2759, Borås.	19 409	19 409
Andel 25 procent, antal aktier: 250 st.		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
HBV, andelsbevis	40	41
Andra långfristiga fordringar		
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	361	0
Årets amortering	-16	0
Omklassificering kortfristig del av långfristig fordran	-66	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	279	0
Långfristig fordran avser hyresgästanpassningar av lokaler		
Summa finansiella anläggningstillgångar	19 727	19 450

NOT 25 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025	2024
Ersättning skador	776	1 628
Förutbetalda försäkringspremier	4 804	5 293
Förutbetalda hyror	720	679
Förutbetalda licenser	3 229	1 254
Övriga interimfordringar	1 531	1 333
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 061	10 188

NOT 26 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE	2025	2024
Antal aktier	22 000	22 000
Kvotvärde	500	500

NOT 27 OBESKATTADE RESERVER	2025	2024
Överavskrivningar	4 700	3 500
Summa obeskattade reserver	4 700	3 500

NOT 28 UPPSKJUTNA SKATTER	2025	2024
---------------------------	------	------

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika.
Temporära skillnader avseende följande poster samt underskottsavdrag har resulterat i uppskjutna skattefordringar och -skulder:

Förvaltningsfastigheter	43 946	44 135
Outnyttjade underskottsavdrag	0	-7 694
Utgående redovisat värde	43 946	36 441

NOT 29 SPECIFIKATION AV SKULD OCH RÄNTEBINDNINGSTID	2025	2024
---	------	------

Skulder till Borås Stad	3 191 737	3 196 889
- varav kortfristig del	0	0
Förfall kapitalbindning	Lånebelopp	Lånebelopp
Senare än 5 år	3 191 737	3 196 889
Summa	3 191 737	3 196 889

Bolagets finansiering sker genom nyttjande av en kredit kopplad till ett underkonto i Borås Stads koncernkonto. Kreditens maximala storlek bestäms årligen av Kommunstyrelsen i Borås kommun och uppgår för året till 3 650 (3 650) mnkr. 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.

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025	2024
---	------	------

Förskottsbetalda hyresintäkter	29 298	26 774
Upplupna personalkostnader	11 890	10 360
Upplupna taxebundna kostnader	546	432
Upplupna underhållskostnader	2 998	2 726
Upplupna ny- och ombyggnadskostnader	6 119	0
Övriga upplupna kostnader	3 295	1 754
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 146	42 046

NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2025	2024
--	------	------

Ställda säkerheter , fastighetsinteckningar	772 840	772 840
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

NOT 32 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT
--

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

NOT 33 DISPOSITION AV BOLAGETS VINST	2025	2024
--------------------------------------	------	------

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	699 590	694 556
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 699 589 385 kr.		

Årsredovisningen beslutades den 26 februari 2026.

Resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman
onsdag den 24 mars 2026 för fastställande.

Borås, den dag som framgår av respektive befattningshavares
elektroniska underskrift.

Roland Andersson
Ordförande

Peter Viberg
Styrelseledamot

Jonas Garmarp
Styrelseledamot

Mikael Bengtsson
Styrelseledamot

Terese Bäckström
Styrelseledamot

Kjell O. Claesson
Styrelseledamot

Lars-Erik Johansson
Styrelseledamot

Lennart Malmerfors
Styrelseledamot

Bengt Möller
Styrelseledamot

Mikael Hansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB
Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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 2025.

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 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Bostäder i Borås enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1–44 och 72–75 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

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

- Utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 2025 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Till årsstämman i AB Bostäder i Borås
 Organisationsnummer 556024-8782

Granskningsrapport för år 2025

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 2025.

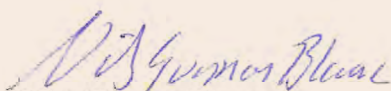
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsd i kommunal verksamhet. Granskningen har utgått från bedömning av risk och väsentlighet. Vi har samarbetat med bolagets auktoriserade revisor och nyttjat sakkunnigt biträde från Borås Stads Revisionskontor i vår granskning.

AB Bostäder i Borås har under året bedrivit arbetet i linje med de mål för verksamheten som anges i bolagets ägardirektiv. Bolaget uppnår Kommunfullmäktiges budgetmål, avkastningskrav och finansiella mål om soliditet. Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges resultatkrav eller krav på räntetäckningsgrad. Av bolagets års- och hållbarhetsredovisning framgår hur bolaget arbetat för att uppfylla målen med verksamheten och ekonomin i det specifika ägardirektivet under 2025.


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

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för AB Bostäder i Borås 2025.

BORÅS 2026-02-19



Nils-Gunnar Blanc



Thomas Gustafsson

STYRELSE

Ordinarie ledamöter

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

Ersättare

Linda Norén Eriksson, (S), ersättare 2023–
 Sadat Hajdarpasic, (S), ersättare 2025–
 Tim Gahnström, (MP), ersättare 2023–
 Nils-Åke Björklund (M), ersättare 2023–
 Lennart Alftberg, (SD), ersättare 2023–

FÖRETAGSLEDNING

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

Fackliga representanter

Danijel Mihic, personalrepresentant Fastighet
 Marita Ailisdotter, personalrepresentant Fastighet
 Carina Winroth, personalrepresentant Vision
 Henrik Bonow personalrepresentant Vision

Lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige 2022

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

Revisorer utsedda av årsstämma 2025

Ernst & Young AB

Denna rapport avser perioden 1 januari 2025–31 december 2025.
 Rapporten omfattar hela AB Bostäder i Borås. Kontaktperson för rapporten
 är Sophia Jonsson, marknad- och kommunikationschef.

Papper omslag: Munken Kristall Rough, 300 g / Papper inlaga: Munken Kristall Rough 120 g
 Tryck: Multiply, Järfälla, 2026







Bostäder
i Borås

Års- och hållbarhetsredovisning

2025