

# Års- och hållbarhetsredovisning 2021



Bostäder  
i Borås



# Vi kan, vi vill och vi vågar!

Vi har tagit ansvar för Borås utveckling ända sedan 1923 och i år är inget undantag. Det har varit ett omvälvande år då vi har flyttat gränser, lärt oss otroligt mycket och vågat mer än vi trodde var möjligt.

Vi är på väg in i en ny era, ett nytt normaltillstånd där förändring och utveckling är en självklar del av vårt arbetssätt. Tillsammans med våra hyresgäster och medarbetare utforskar vi olika möjligheter för hur vi ska nå vår vision om att vara en bättre värd samtidigt som vi gör Borås bättre. Det handlar om mod och vilja, men också om omtanke och om att lyssna till dem som berörs av våra handlingar.

Välkommen att ta del av vår resa!

Innehåll:

## 4 Hållbarhetsrapport

---

6	Vd har ordet
8	Året i korthet
10	Vår väsentlighetsanalys
12	Regementsstaden
14	Borås 400 år
18	Så styr vi vår verksamhet
22	Nyckeltal
24	Samhällsengagemang
34	Vi tar ansvar för miljön
38	Arbetsplatskultur

---

## 47 Årsredovisning

---

48	Förvaltningsberättelse
53	Resultaträkning
54	Balansräkning
57	Noter

---

### Om rapporten

Denna rapport har upprättats i enlighet med GRI-standard på kärnnivå och avser perioden 1 januari 2021–31 december 2021. Rapporten omfattar hela AB Bostäder i Borås och har granskats av Enact. Kontaktperson är kommunikationschef Sophia Jonsson.

## Verksamheten

# Vi bygger ett nytt och hållbart bolag steg för steg

På Bostäder i Borås bryr vi oss om våra hyresgäster och vi gillar våra hus. Vi är ett bostadsbolag som ägs av Borås Stad, och våra drygt 6 600 lägenheter i nästan alla stadsdelar gör oss till Borås största hyresvärd.

Under året som gått har vi arbetat med de grundläggande fundamenten i vårt bolag. Vi har uppdaterat allt från vår vision till vår företagskultur. Det gör vi för att vi inser hur viktigt det är att inte fastna i gamla vanor. I stället arbetar vi med att systematiskt förändra och förnya oss utifrån våra väsentliga prioriterade frågor och en gemensam idé om vart vi är på väg.

Nästan var åttonde boråsare bor i någon av våra lägenheter och det gör att alla medarbetare behöver gå åt samma håll. Kärnan i vår förflyttning är att varje medarbetare ska känna att hen är ledare och vill leda både sig

själv och andra framåt – alltid med kunden i fokus.

Allt vårt arbete börjar och slutar i ledarskapet, inte minst när det handlar om hållbarhet. Här har vi som bolag ett stort ansvar att leda arbetet för en hållbar framtid, och omgivningens förväntningar på oss är höga. Det framgår inte minst av den enkät vi gjorde 2020, där våra intressenter menade att den viktigaste frågan för oss att arbeta med är miljömässigt hållbara byggmaterial vid nyproduktion och fastighetsunderhåll.

Det är en stor och komplex uppgift att leva upp till omgivningens förväntningar, men om vi som bransch inte lyckas ställa om så kommer vi inte heller på sikt att vara ett relevant bolag för våra kunder, medarbetare och ägare. Det är därför vi nu bygger ett nytt hållbart bolag, steg för steg.





Vd har ordet

# Bostäder i Borås – en bättre värld

Ännu ett år har gått, mitt första hela år som vd, och jag är mycket stolt att få vara en del av ett team som ser förändring som det nya normala. Vi har bestämt oss för att göra skillnad i Borås, och 2021 blev startskottet för en resa med målet att bli ett ännu bättre fastighetsbolag som bryr sig om och som finns vid din sida.

År 2021 blev verkligen allt annat än ett normalt år – inte minst på grund av pandemin, som fortfarande påverkar verksamheten stort, och två dataintrång under hösten. Pandemin har vi levt med sedan 2020 och den har med tiden fått oss att hitta nya lösningar. Dataintrången kom däremot som en total överraskning och chock, men tack vare engagerade medarbetare och systematiskt arbete löste vi situationen. Nu har vi dessutom sett över vår it-säkerhet och står betydligt bättre rustade inför framtiden.

Under året har bolagets fokus varit att utveckla våra arbetssätt. Tillsammans och tillitsbaserat har vi satt en ny vision och nya strategier, samtidigt som vi har förfinat våra långsiktiga mål. Vi har helt enkelt gemensamt bestämt oss för att ta Bostäder i Borås till nästa nivå – en nivå där vi överträffar våra kunders förväntningar, skapar livskvalitet med hemmet i fokus och har stolta medarbetare med en gemensam värdegrund. Det känns otroligt kul och spännande att få vara med på denna resa!

Vår nya vision lyder: "Bostäder i Borås – en bättre värld". Visionen är vår ledstjärna och riktning. Den rymmer en strävan att alltid bli lite bättre, alltid med kunden i fokus. Visionen rymmer också ett ansvar för framtiden. Därför finns alltid ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet med i allt vi gör – för våra kunder, för våra medarbetare och i vår affärsmässiga roll som fastighetsbolag. Inte minst tar vi ett stort socialt ansvar i våra bostadsområden, inte för att vi måste utan för att vi vill.

Nu ser jag och alla medarbetare fram emot ett spännande 2022, och mitt löfte inför året är att vi hela tiden ska tänka nytt, göra bättre och våga mer. Vi ska helt enkelt vara en bättre värld!



Mikael Hansson  
Vd AB Bostäder i Borås

Verksamheten

# Året i korthet



**144** lägenheter i Regementsstaden håller på att färdigställas och blir klara för inflytt våren 2022.



**1396**

lägenhetsavtal har skrivits på.



## Fler slänger skräp på Norrby

Återvinningsplatsen har under året tagit emot över 10 000 besökare. Det är bra både för miljön och området.

**VD, MIKAEL HANSSON**

*"Mitt löfte inför året är att vi hela tiden ska tänka nytt, göra bättre och våga mer. Vi ska helt enkelt vara en bättre värd!"*



## INGET AB, BARA BOSTÄDER I BORÅS

Kampanjen "Välkommen hem" fick stor spridning. På bussar, på affischer och i lokaltidningen berättade vi för boråsarna att vi numera kallar oss för Bostäder i Borås.



## Vi är certifierade!

80 % av alla våra medarbetare tycker att Bostäder i Borås är en riktigt bra arbetsplats.



**3100**

samtal har besvarats i vårt kundcenter.



## VINTERBELYSNING

Vi fortsätter vårt långsiktiga arbete med att lysa upp våra fastigheter vintertid. Det ger en ökad trivsel och skapar trygghet.

**12** nya odlingsplatser har ställts i ordning på Hulta.



## VI LYSSNAR

För att ständigt förbättra hyresgästernas upplevelse av oss som värd använder vi Livesteps, ett digitalt undersökningsverktyg som ger oss möjlighet att mäta vad våra kunder tycker.



## UTEMILJÖ ÖSTERMALM

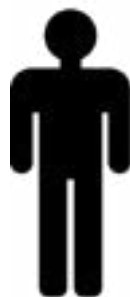
På Östermalm har vi planterat ett flertal träd och monterat nya sittplatser vid entréerna för att göra området mer trivsamt och för att möjliggöra trevliga miljöer för hyresgäster att mötas på.



**I samband med vår årliga grötrfrukost skänkte bolaget 10 000 kronor till Barncancerfonden.**

## VI MOT MOBBNING

Barnrättsorganisationen Friends vill skapa en värld utan mobbning, och det vill vi också, därför stödjer vi Friends i deras arbete.



**3400** bokade besök har vi haft under året i vårt kundcenter.



# Vår väsentlighetsanalys

Vi har alltid haft hållbarhet som ledstjärna, och sedan 2020 rapporterar vi våra resultat enligt det internationella ramverket Global Reporting Initiative (GRI). Hösten 2020 undersökte vi vilka hållbarhetsområden som våra intressenter anser är viktigast. Resultatet ligger till grund för vårt pågående och framtida hållbarhetsarbete.

## **Våra intressenter har väglett oss i arbetet**

Undersökningen genomfördes genom en webbenkät till personer som representerar våra huvudsakliga intressenter. De ombads att delta i undersökningen via e-post med en länk till webbenkäten. Förutom det inledande mejlet skickades även två påminnelser till dem som inte hade svarat.

Enkäten bestod av tio frågor uppdelade på fyra hållbarhetsområden, och de svarande skulle sedan prioritera högst tre viktiga inriktningar för vårt arbete inom varje område. Det fanns även möjlighet att skriva

in ett ämne eller område som hen ansåg var viktigt att vi arbetar med.

De fyra hållbarhetsområdena var:

1. Förvalta, bygga och renovera fastigheter.
2. Attraktiv arbetsplats.
3. Ansvarsfulla och hållbara affärer.
4. Attraktiva hem och lokaler.

Mottagarna var personer som på något sätt påverkar eller påverkas av vår verksamhet, det vill säga hyresgäster, med-

arbetare, några av våra största leverantörer samt ägare och styrelse. Arbetet med att kartlägga våra intressenter inleddes genom att ledningen fick svara på frågor som:

- Vem har stor påverkan på vår verksamhet?
- Vem påverkar våra beslut och aktiviteter?
- Hur ser vår värdekedja ut?
- Vilka kontaktar oss?
- Vem tar skada om X händer?

Vi ser hyresgästerna och medarbetarna som våra viktigaste intressenter, men självklart påverkas vi även av politiska beslut eftersom vi är ett allmännyttigt bolag. Leverantörerna är en viktig aktör, där vi genom våra val och krav kan driva på även deras arbete med hållbarhet. Resultatet visar att våra intressenter högst värderar miljömässigt hållbara materialval vid nyproduktion och löpande fastighetsunderhåll.

Listan nedan visar varje väsentlig fråga för sig tillsammans med hur viktigt intressenterna tycker att frågan är på en skala på mellan 1 och 100. Leverantörernas svar redovisas inte på grund av låg svarsfrekvens, men vi kan se att leverantörernas förväntningar inte skiljer sig så mycket från övriga intressenters. Inför 2022 års rapportering ska vi få med våra leverantörers synpunkter.

### Transformationskartan – vägen till handling

För att klara av förändringsarbetet måste varje medarbetare förstå hur hen bidrar till helheten. Genom en transformationskarta visualiseras vägen mot våra långsiktiga mål 2025. Transformationskartan bygger på att 6 olika strömmar mäts och följs upp via nyckeltal och nedbrutna delmål kvartalsvis på ledningsnivå. Strömmarna är:

- Hållbarhet
- Ekonomi
- Kund
- Medarbetare
- Verksamhetsutveckling
- Fastighet

Väsentliga frågor prioriterade*	Styrelse/ägare	Kunder	Medarbetare	Hur vi arbetar med frågorna
Väljer miljömässigt hållbara byggmaterial vid nyproduktion och löpande fastighetsunderhåll.	85 %	75 %	81 %	Vi kravställer upphandlade entreprenörer på miljöledningssystem och avfallshantering. Vi tillämpar Sunda Hus vid nyproduktion.
Har nolltolerans mot korruption och mutor i alla former samt säkerställer att det efterlevs.	69 %	46 %	81 %	Vi har tagit fram en egen uppförandekod.
Verkar för en trygg boendemiljö.	77 %	53 %	78 %	Mäter och följer upp trygghetsfrågor. EST-samarbete med Polisen och Borås Stad. Förvaltning med trygghet i fokus.
Utvecklar en effektiv resursanvändning i våra fastigheter gällande energi- och vattenförbrukning.	77 %	50 %	78 %	Digital övervakning av förbrukning. Byter löpande ut energidrivande produkter och teknik. Information till hyresgäster.
Har ett samhällsengagemang i de områden där vi har våra fastigheter.	69 %	45 %	74 %	Aktiv partner i områdesnätverk, mötesplatser, föreningar och intresseorganisationer.
Samarbetar med kunder och leverantörer för att uppnå bättre lösningar gällande hållbarhet vad gäller källsortering, laddplatser med mera.	62 %	44 %	64 %	Information och dialog via boendemöten, nyhetsbrev, webbplats och personliga möten.
Utvärderar våra leverantörer för att säkerställa att de lever upp till våra hållbarhetskrav.	54 %	40 %	64 %	Vi har arbetat med att ta fram hållbarhets- och miljökrav i våra nya upphandlingsdokument som träder i kraft april 2022.
Strävar alltid efter en trygg och säker arbetsmiljö.	46 %	15 %	59 %	Kvartalsvisa arbetsmiljökommittémöten, skyddsronder och kompetenshöjande insatser.
Attraherar och behåller kompetent personal.	62 %	61 %	57 %	Via Great Place to Work kan vi mäta och följa upp vår företagskultur och medarbetarnas upplevelse av oss som arbetsgivare.
Vår personal genomgår kontinuerlig kompetensutveckling.	69 %	62 %	55 %	Kompetensutveckling är en viktig del av det årliga utvecklingssamtalet. Utvecklingsinsatser sker genom träning, handledning och utbildning.

\* Totalt identifierades 19 hållbarhetsområden varav dessa 10 prioriterades 2021.

# Regementsstaden – en helt ny stadsdel med miljön i fokus

På gamla regementsområdet i Borås växer det just nu fram en helt ny stadsdel där vi byggt en fastighet med 144 lägenheter, varav 48 lägenheter är trygghetsbostäder för personer som fyllt 65 år. Inflyttning sker i maj och juni 2022, och under hela processen – före, under och efter inflyttning – står miljö och hållbarhet i fokus.

## **Viktig fråga utifrån vår väsentlighetsanalys**

”Vi väljer miljömässigt hållbara byggmaterial vid nyproduktion och löpande fastighetsunderhåll”.

## **Vårt miljöansvar började redan i planeringen**

Beräkningar från Boverket visar att fastighetssektorn 2019 stod för 21 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser, och en viktig fråga för oss att hantera i bolaget är hur vi ska kunna bygga och renovera våra fastigheter med så lite påverkan på miljön som möjligt. Det finns många beprövade metoder för att minska utsläppen men att bygga helt klimatneutralt är ännu inte helt möjligt. Miljöfrågorna har funnits med under hela byggprocessen och vi använder oss av rapporteringssystemet Sunda Hus. På så vis kontrollerar vi vad som byggs in i våra fastigheter och kan enkelt hitta enskilda, mer miljövänliga, produkter.

## **Hyresgästerna tar ansvar genom miljösmapta val**

Nu när området är klart kan även hyresgästerna bidra till en hållbar miljö. Bostäderna har individuell mätning av

vatten och el, så hyresgästerna betalar bara för det man använder. Det finns miljörum och solceller på taket som bidrar till driften av fastigheten och lägenheterna. Vi satsar också på miljöbilar i en bilpool som hyresgästerna har tillgång till.

## **Sunda Hus hjälper oss i vår materialkontroll**

Vi ställer alltid krav på miljöledningssystem och avfallshandling i entreprenader och underhåll som bedrivs av upphandlade entreprenörer, men vi har i dagsläget inget samlat system för att följa upp och kontrollera hur entreprenörernas arbete genomförs och vilket resultat det ger eller vilket material som ingår.

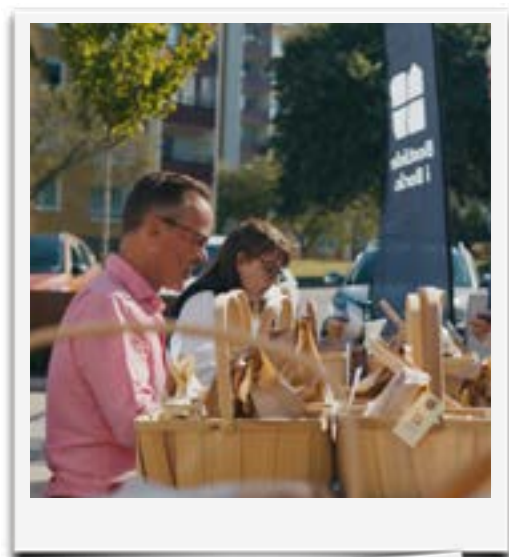
Under året uppdaterade vi riktlinjerna för nyproduktion, och här valde vi att använda rapporteringssystemet Sunda Hus, som även används av Borås Stad. På så vis skapar vi en långsiktig strategi där vi kan kontrollera både vad som byggs in i våra fastigheter och enkelt hitta enskilda, mer miljövänliga, produkter.

Sunda Hus nivå A eller B är för närvarande ett krav vid nyproduktion.



*En plats att trivas på och längta till*





## Tillsammans firar vi **Borås 400 år**

Den 29 juni var en händelserik dag. Det var Borås officiella 400-årsdag, och dagen firades över hela staden. Det var samtidigt en dag när de boende på Hulta fick visa upp sin stadsdel – inte minst sina vackra målade mattor.

Inför firandet av Borås 400 år ville vi bidra med något som skapade delaktighet, något som var unikt, något som förenade det nya med det gamla och som speglade Borås historia. Vi valde att fortsätta utveckla stadsdelen Hulta.

Vårt bidrag var bland annat att fixa till lekplatsen, två nya grillplatser, ny odlingsplats, utomhuspingsbord och flera fruktträd. Men det som kanske mest uppmärksammades var de 60 målade mattorna i naturlig storlek, vilka nu pryder ett 330 meter långt gångstråk mellan husen på Hulta. Här kan man se våra hyresgästers inskickade motiv med allt från finländska trasmattor och orientaliska kashmirmattor till svenska väggbonader. Mattorna och mönstren kombinerar på ett kärleksfullt och lekfullt sätt dagens kreativa och mångkulturella Borås, där vi hela tiden inspireras och lär av varandra. Samtidigt knyter de an till stadens stolta historia som textilstad.

### **Ett samarbete med fem konstnärer**

Mattorna målades av fem konstnärer: Adam Algotsson från Borås, Elin Metso från Malmö, Tim Timmey från Helsingborg, Emanuel Dekis från Uppsala och Maria Kudasheva från Ryssland. Allting koordinerades av gatukonstorganisationen Artscape som också låg bakom street art-festivalen på Norrby 2020.

Allt startade med att vi bad våra hyresgäster att skicka in bilder på deras favoritmattor eller textila mönster, som konstnärerna sedan fick tolka och måla på marken. Under veckan som mattorna växte fram kom människor ut och kikade, pratade om vilka mattor som var på gång och vilka man eventuellt bidragit till. Det blev ett enkelt sätt att hitta nya bekansksaper.

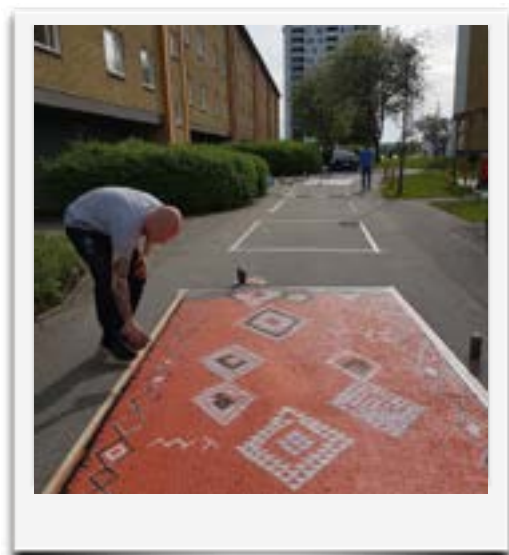
### **Invigning med picknick i solskenet**

I samband med invigningen bjöd vi in samtliga våra hyresgäster till picknick på Borås födelsedag den 29 juni – en dag som var utlyst som allmän picknickdag i staden. Totalt delade vi ut 400 picknickkorgar till våra hyresgäster och korgarna fick man hämta på Hulta – ett sätt att visa upp både stadsdelen och mattorna.

### **Ett uppskattat projekt**

Projektet har varit mycket uppskattat och ett välbesökt utflyktsmål för många boråsare. Det skapar en stolthet som är viktig och samtidigt gör det miljön tryggare när fler människor rör sig i området.

I samband med projektet med mattorna gjordes även ett medskapandeprojekt på Hulta torg där allmänheten bjöds in att knyta en stor väggbonad av återvunna tyger som sedan ska hängas upp i det nya Hultahuset.











# Så styr vi vår verksamhet

Utvecklingen i världen går snabbt. Det påverkar vårt arbete på lång och kort sikt och för att utveckla bolaget måste vi identifiera och arbeta med de risker som kan uppstå. Gör vi inte det är sannolikheten stor att vi inte når ställda krav och mål. Därför ser vi risker som möjligheter.

## Vi omhändertar och åtgärdar risker

Bostäder i Borås måste vara en organisation som arbetar förebyggande. På ett tidigt stadium ska vi identifiera och omhänderta risker innan någon skada har hunnit uppstå.

Vi omhändertar därför löpande både interna och externa risker, såväl strategiska, operationella och finansiella risker som risker kopplade till regelefterlevnad.

Under 2021 har vi arbetat vidare med de risker som identifierades i en stor genomlysning 2020, och vår riskpolicy och vårt årshjul har legat till grund för arbetet under året. Arbetet har inneburit att vi har åtgärdat tidi-

gare risker och även identifierat ett antal nya, bland annat kontroll av vår nya automatiska fakturahantering.

I internkontrollplanen för 2022 finns nu 24 risker för fortsatt omhändertagande. Planen följs upp internt vid regelbundna tillfällen under året och rapporteras kontinuerligt till styrelsen och till våra ägare Borås Stad.

## Avtalsuppföljning säkrar följsamhet och kvalitet

Under året har vi påbörjat arbetet med att ta fram en uppföljningsmodell som ska börja gälla andra kvartalet 2022. Syftet är att säkerställa följsamhet gentemot ingångna

## Årscykeln för riskanalysen och internkontrollplanen illustreras nedan.



avtal och att våra leverantörer bedriver den affärsmässiga och sunda verksamhet som vi kräver, liksom att de följer våra miljö- och hållbarhetskrav. Genom avtalsuppföljning kan vi också säkra den kvalitet som vi har krävställt.

Bostäder i Borås ska också vara en god beställare och vara våra leverantörer trogna, och vi är självklart skyldiga att förhålla oss till de avtal som har tecknats. Intern utbildning i avtalstrohet och intern revision har påbörjats 2021 och kommer att fortsätta 2022.

### **Vi har tagit fram en uppförandekod som stöd**

Hösten 2021 har ett stort arbete genomförts med 8 upphandlingar inom våra största inköpsområden av varor och tjänster, bland annat inom byggservice, golv, el samt mark- och beläggningsarbeten. Upphandlingarna har föregåtts av en analys av bolagets behov, både på lång och kort sikt, eftersom det är viktigt att vi kravställer rätt saker på rätt sätt.

När vi utvärderar nya leverantörer undersöker vi först och främst om leverantören kan erbjuda rätt produkt till rätt kvalitet, egenskaper och pris samt om leverantören bedriver sin verksamhet på ett hållbart sätt, både socialt och miljömässigt. Som stöd i arbetet har vi under året tagit fram en uppförandekod. I den ställer vi krav på våra leverantören gällande mänskliga rättigheter, miljö och att framställande av de produkter som levereras till oss är förenliga med gällande konventioner.

### **Våra inköp 2021 uppgår till drygt en halv miljard kronor**

Bolagets totala inköp 2021 uppgår till cirka 533,4 miljoner kronor. Diagrammet på nästa sida visar fördelningen av våra inköp av varor och tjänster.

Under 2021 har vi genomfört totalt 29 upphandlingar enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Vi har tecknat avtal med både nya och tidigare leverantörer som återkommande väljer att samarbeta och utföra tjänster i bolaget, vilket vi är både stolta över och glada för.

Under 2021 har vi arbetat med avtalsinventering och förbättrat vår kunskap om bolagets inköp. Vi har även genomfört flera utbildningar och informationstillfällen inom området. Målet är att bolagets medarbetare, oavsett befattning, ska ha kunskap om och förståelse för dels hur systemet med offentlig upphandling fungerar, dels våra skyldigheter och rättigheter kopplat till lagstiftning, inköpsprocess, leverantörskedja och avtalstrohet.

### **Organisationens leverantörskedja**

För att Bostäder i Borås ska nå bolagets vision och mål gentemot ägare och hyresgäster måste vi ha flera samarbetspartners och leverantörer som ingår i vårt stora team.

För oss är det självklart att de som arbetar för oss bedriver en affärsmässig verksamhet som uppfyller de lagar, krav

och regler som ställs på verksamheten. Som leverantör hos oss representerar man Bostäder i Borås.

Vi vill ständigt utveckla vårt arbete och vi är övertygande om att en regelbunden och transparent dialog med våra leverantörer gör att vi tillsammans kan identifiera vad som fungerar bra och vad som behöver förbättras.

### **Andelen lokala leverantörer**

Som ett allmännyttigt bostadsbolag lyder Bostäder i Borås under lagen om offentlig upphandling (LOU) och vi tillämpar densamma. Det innebär att alla våra inköp genomsyras av likabehandling och transparens, och som offentlig aktör ska vi säkerställa att offentliga medel inte används konkurrenshämmade. Vi får enligt lag inte rikta upphandlingar specifikt till lokala leverantörers fördel.

Av våra totala inköp av varor och tjänster kommer 53 procent från lokala leverantörer, det vill säga leverantörer vars huvudkontor är lokaliserat inom Västra Götaland.

Resterande 47 procent sker nationellt, inklusive inköp genom centrala inköpscentraler, till exempel allmännyttans inköpscentral HBV.

### **Rörlighet i leverantörskedjan**

Bolagets relation med våra leverantörer är föränderlig. Ramavtalspartners med inköpsvolymen av en tjänst eller vara som överstiger 615 312 kronor per avtalsperiod ska upphandlas vartannat år enligt lagen om LOU. Efter dessa två år finns möjlighet till förlängning med ett år i taget i två år, det vill säga en avtalsperiod på högst fyra år totalt.

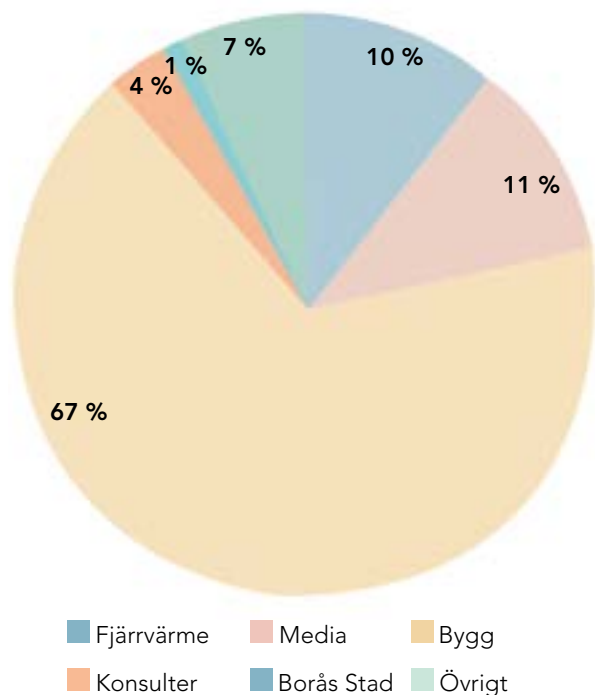
### **Försiktighetsprincipen**

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

Bostäder i Borås arbetar kontinuerligt för att försiktighetsprincipen ska tillämpas, och 2021 har vi haft fokus på miljö och hållbarhet i genomförda upphandlingar. Exempel på krav som ställs på våra leverantörer är att de ska

- ha fokus på miljövänliga materialval
- minimera sina fossila utsläpp
- hantera avfall vid renoveringar och nybyggnationer på ett miljöriktigt sätt
- ha minst 25 procent av sin fordonsflotta under 3,5 ton fossilfri under 2023.

## Fördelning av inköp på varor och tjänster 2021



Kategori	Belopp tkr.	Förklaring
Fjärrvärme	54 995	
Media	60 499	El, vatten, fiber, tv, avfall, renhållning, städning med mera.
Bygg	356 507	Nybyggnation, reparationer, planerat underhåll, utrustning, material, fastighetsskötsel med mera.
Konsulter	19 541	Externa konsulter.
Borås Stad	4 408	Leasing bilar, drivmedel, licenser med mera.
Övrigt	37 414	Förbrukningsmaterial, larm- och övervakning, licenser, företagshälsovård, reklam, sponsring, inventarier, friskvård med mera.

**Totala inköp under 2021 uppgår till 533 364 tkr.**

I våra fastigheter finns i dag en systematisk hantering av drift och styrning. Styr- och reglersystem hanterar vatten- och energiförbrukning för att skapa bästa möjliga förutsättningar för både miljö och hyresgäster. Energi-effektiviseringar pågår ständigt. Vi mäter och följer upp avvikelser på fastigheternas energiförbrukningar så som vatten, fjärrvärme och el. På flera av våra fastigheter finns också solceller, och alla våra nyproduktioner förses med solceller om det är möjligt.

### Antikorruption

Vi har nolltolerans mot korruption och vi följer Borås Stads policy *Hur vi motverkar oegentligheter*. Av den framgår att anställda och förtroendevalda inom Borås Stad verkar på invånarnas uppdrag och ska vara sakliga och opartiska i sin tjänsteutövning. För oss är det viktigt att våra medarbetare alltid handlar på ett sätt som vi kan försvara både inför allmänheten och inom vår egen organisation.

### Intern och extern etik

Det finns ett antal rutiner och policydokument som är framtagna av vår ägare, Borås Stad, som vi lyder under. Vi har under året tagit fram en egen uppförandekod för leverantörer som baseras på Borås Stads dokument. Re-

levanta dokument har under året flyttat från vårt tidigare ledningssystem Canea till vårt intranät, för att öka tillgängligheten för våra medarbetare.

Våra ägare har en visselblåsarfunktion. Det är en rapporteringskanal som syftar till att medarbetare och förtroendevalda i Borås Stad ska kunna anmäla allvarliga missförhållanden begångna av personer i ledande ställning och känna sig trygga med att anmälningarna tas emot och hanteras på ett korrekt sätt. Syftet med funktionen är att synliggöra särskilt allvarliga oegentligheter, som av någon anledning riskerar att inte nå fram till rätt adressat. Vi länkar direkt till visselblåsarfunktionen på vårt intranät, Insidan.

### Dataintrång vid två tillfällen under året

Cyberbrott blir allt vanligare och med det även riskerna för att utsättas, vilket Bostäder i Borås fick erfara genom dataintrång vid två tillfällen under året. Första gången var i början av september, och trots ett antal åtgärder blev vi på nytt utsatta i slutet av december igen.

Vid båda tillfällena har det rört sig om så kallade ransomware-attack, vilket innebär att förövarna krypterar vår data och begär en lösensumma för att låsa upp detta. För oss är det en självklarhet att inte stödja kriminella

handlingar och vi tog inte vid något tillfälle kontakt med förövarna för att höra vad lösensumman skulle vara. Vår grundinställning är att aldrig betala vid några utpressningsförsök eller på annat sätt stötta kriminell verksamhet.

Det finns inga indikationer på att de har stulit någon data, men bägge incidenterna klassas som personuppgiftsincidenter och är anmälda till Integritetsskyddsmyndigheten.

### **Krishantering och informationsinsatser initierades direkt**

Vid båda attackerna initierades vår krisledningsorganisation, och många gemensamma och direkta insatser ledde till att vi kunde driva verksamheten vidare under den period när vi återställde och säkrade upp vår it-miljö. Vi informerade omgående våra kunder genom sociala medier, e-post samt traditionell media som Borås Tidning och Radio Sjuhärad, och att vi arbetade för att återställa samtlig funktionalitet så snart vi bara kunde. Som en del

av krishantering har vi även efteråt reflekterat över och tagit lärdom av händelserna, för att stå bättre rustade för eventuella framtida kriser.

### **Vi har ökat vårt it-skydd ytterligare inför framtiden**

För oss är dataskydd och it-säkerhet av stor vikt, och efter det senaste intrånget har vi ökat vårt skydd ytterligare. Vi har också sett att det här blir allt vanligare; under hösten har flera bolag, länder och myndigheter utsatts för dataintrång. Det gör att vi hela tiden måste vara observanta och inse att risken för ytterligare attacker fortsatt finns.

Utöver åtgärder i vår it-miljö har vi även fortsatt arbetet i vår organisation kring hanteringen av personuppgiftsbehandling enligt dataskyddsförordningen GDPR. Kontinuerlig utbildning samt gallring och avidentifiering av personuppgifter görs regelbundet enligt fastställda rutiner. Det viktiga för oss är att kunder ska veta och känna att vi värnar om deras personuppgifter och alltid sätter deras säkerhet i första rummet.



# Nyckeltal

## BOSTADSBESTÅND

**Lägenheter:** 6 645 st.

**varav studentlägenheter:** 409 st.

**Färdigställda lägenheter:** 15 st.

**Påbörjade lägenheter:** 251 st

**Lokaler:** 241 st.

**Personer i kö:** 40 014 st.

**Aktivt sökande i kö:** 7 950 st.

**Förmedlade kontrakt:** 1 396 st.

**Genomsnittlig kötid för kontrakt:** 5 år

## RENOVERINGAR

**Badrumsrenoveringar:** 29 st.

**Köksrenoveringar:** 42 st.

**Hyresgäststyrt lägenhets-  
underhåll:** 335 st.

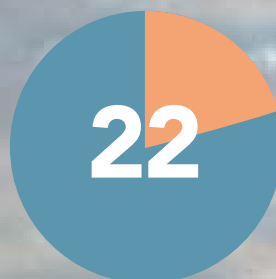


## TRYGGHET

### Upplevd trygghet skala 0-100 %

23 %

Vi mäter och följer frågan *Hur nöjd är du med att du känner dig trygg i ditt bostadsområde?* På skala 1-5 där 22 % ger oss högsta betyg (5). Siffran går inte att jämföra med tidigare år på grund av byte av rapporteringsverktyg.



### Nöjd kundindex: 22 %

Vi mäter och följer frågan *Hur nöjd är du med Bostäder i Borås som hyresvärd, totalt sett?* På skala 1-5 där 22 % ger oss högsta betyg (5). Siffran går inte att jämföra med tidigare år på grund av byte av rapporteringsverktyg.

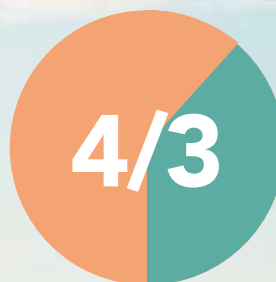
## PERSONAL

**Anställda:** 116 st. tillsvidareanställda

**Könsfördelning i företaget:** 65 % män och 35 % kvinnor

**Könsfördelning av ledande befattning:** 53 % män och 47 % kvinnor

**Antal säsongsanställda:** 66 st, varav 31 tjejer och 35 killar.



Ledningsgruppen består av fyra kvinnor och tre män.





# Odlarglädje spirar bland husen

Stadsodling skapar möten mellan människor som delar samma intresse, samtidigt som det bidrar till ökad trygghet och social hållbarhet. Att odla tillsammans väcker gemenskap mellan människor – en gemenskap som sträcker sig över generationer och kulturer. Dessutom berikar stadsnära odlingar miljön och gör det gynnsamt för fjärilar, humlor och andra pollinatörer som sprider pollen mellan växterna. Stadsodling är helt klart ett fenomen som växer, också hos Bostäder i Borås.

Trygghet och gemenskap i våra områden är några av våra viktigaste frågor, och stadsodlingar är ett steg på vägen för att nå dessa mål. Odlingarna ger våra hyresgäster möjlighet att påverka sin närmiljö. De bjuder dessutom in till samtal mellan människor, vilket är en viktig del i att utveck-

la hållbara, trivsamma och trygga områden. De senaste två åren har efterfrågan på att kunna odla hemmavid ökat drastiskt, och det beror inte minst på coronapandemin som har förändrat människors sätt att resa.

Pandemin har het enkelt lett till att det blivit allt viktigare för





Våra stadsodlingar är populära, samtidigt är de en del av vårt CSR arbete.

för människor att ha en meningsfull sysselsättning nära, i sin vardag.

#### **Vår tionde stadsodling har anlagts på Hulta**

Under 2021 anlade vi en ny stadsodling på Hulta med tolv platser, varav ett par platser är reserverade för Mötesplats Hulta och för förskolan i området. Odlingen på Hulta är den tionde odlingen vi anlägger, och vi ser ständigt över möjligheterna att kunna låta fler hyresgäster odla i våra områden – både genom anlagda odlingslotter och i pallkrage. Att våra odlingar fyller en viktig social roll råder det ingen tvekan om och stadsodling ger alla möjlighet att vara delaktiga oavsett tidigare erfarenhet, kunskap, bakgrund eller individuella förutsättningar.

#### **På Bildalsgatan odlas kryddor och blommor**

Under året har vi provat att anlägga krydd- och blomsterodlingar utanför entréerna till två fastigheter på Bildalsgatan. Hyresgästerna fick själva plantera och så kryddor som de sedan kunnat använda hemma i sin matlagning,

medan barnen fick odla sommarblommor i de färger de önskade, vilket resulterade i två prunkande ytor utanför entréerna! Detta var ett riktigt lyckat koncept som vi kommer att fortsätta med, tillsammans med våra engagerade hyresgäster.

#### **På Norrby blommor det på sommaren**

En större yta mellan två av våra fastigheter på Norrby ska renoveras, men fram tills dess vill vi att ytan ska vara trivsamt och engagera de som bor i området. Därför anlade vi under året flera odlingsbäddar där vi tillsammans med barnen i området sådde sommarblommor. Detta engagerade både vuxna och barn, och vi kommer därför att så blommor på ytan även nästa år, för att öka trivseln och för att barnen ska få sin egen blomsterodling. Det ökar barnens gemenskap, samtidigt som det utvecklar deras förståelse för ekosystemet och för samspelet mellan växter och djur. Vi ser alltså fram emot ännu en blomstrandande vår och sommar!

  
HUSKURAGE

## VÅGA BRY DIG OM

Är du orolig för att någon far illa i huset där du bor?  
Anar du att en granne utsätts för våld?

**Gör så här:**

- Ring polisen (112). Kontakta alltid polisen i första hand om du upplever situationen som akut eller hotfull. Ring hellre en gång för mycket än för lite.
- Ring på hos din granne och fråga hur det står till. Be någon annan granne vara med om du tycker att det behövs.
- Anmäl till socialtjänsten om du känner oro för ett barn.

**Våga bry dig om. Din omtanke kan rädda liv.**

"Våga bry dig om" utgår från arbetet som den ideella föreningen Huskurage driver. Målet är att förhindra våld i nära relationer genom att ge grannar verktyg att kunna agera. Vill du veta mer, gå in på Bostäder i Borås webbplats.

Behöver du råd eller stöd kontakta Relationsvårdsenheten 033-35 31 31  
eller Stödcentrum för unga 0768-88 51 98

## Samverkan och engagemang

# Ensam är inte alltid stark

För oss är det viktigt med goda och hållbara relationer – mellan våra hyresgäster men också mellan våra hyresgäster och oss som hyresvärd. Vi vill helt enkelt vara en bättre värd och bidra till förändring som gör skillnad – både för enskilda och i våra bostadsområden. Därför är vårt bosociala arbete viktigt för oss.

Vi vill ha trygga och levande bostadsområden där våra hyresgäster kan påverka sin miljö och känna delaktighet, och skapar det tillsammans med de boende och även i samverkan med lokala aktörer, organisationer, myndigheter och olika förvaltningar inom Borås Stad. Här presenterar vi några av de aktiviteter vi genomfört under året.

### **Våga bry dig om**

Ett sätt att vara delaktig och öka tryggheten är att bry sig om, och i våra bostadsområden har vi under året inlett projektet "Våga bry dig om". Arbetet bedrivs tillsammans med Polisen och Borås Stad, och det handlar om att man som granne ska våga bry sig om och agera när man misstänker våld i nära relationer. I samtliga våra trapphus sitter nu lappar uppsatta med information om vad du kan göra om du är orolig att någon granne far illa. Vi hoppas att detta kommer att uppmärksammas, för i förlängningen kan det faktiskt rädda liv. Arbetet kommer att genomsyra alla kommande aktiviteter i våra områden.

### **Aktiviteter för barn och unga**

Ett levande bostadsområde behöver sina barn och unga, och det är viktigt de har en meningsfull och aktiv fritid. Men alla har inte möjlighet att utöva sitt intresse, där det ibland är ekonomin som sätter gränser. Därför har vi startat upp Sportbanken på Norrby tillsammans med RF Sisu. Här kan barn och unga låna gratis utrustning, testa

spontanidrott och prova på olika gratis aktiviteter. Det gör att barn och unga får möjlighet att träffas och lära känna varandra, samtidigt som de får fysisk aktivitet utomhus. Det är bra för folkhälsan samtidigt som det skapar liv och rörelse mellan husen.

### **Låt skolgården leva!**

Efter skoltid blir skolgårdarna i våra bostadsområden ofta öde och tomma. Samtidigt är det ett område som mycket väl kan användas för aktiviteter även på eftermiddagar, kvällar och helger. För att använda skolgården för aktiviteter även på fritiden deltar vi i arbetet med Borås Arenaskola på Sjöboskolan. Här arbetar vi tillsammans med Grundskoleförvaltningen i Borås Stad och syftet att skolgården ska vara en aktiv och trygg plats för unga i området även efter skoltid.

### **Ferieungdomar förgyller sommarlovet**

Sommarlovet är en period när en del barn och unga inte har så mycket att göra. Skolan är ingen fast punkt på dagarna, och aktiviteter i föreningar och klubbar kanske har uppehåll. Därför har vi ett samarbete med IF Elfsborg, där ett antal feriearbetare som aktiverar skollediga barn och unga på Hulta, Göta, Norrby och Hässleholmen. Under året var detta en extra meningsfull aktivitet, eftersom pandemin har gjort många har stannat hemma. Att då få möjlighet till en aktiv fritid är kanske viktigare än någonsin.



*Det är viktigt att vi har ett samhällsengagemang i de områden vi har våra hyresgäster.*



### **Borås 360° – vår digitala områdesdag**

Våra områdesdagar är populära och ett bra sätt att lära känna sin grannar lite bättre. Även 2021 genomfördes områdesdagarna digitalt på grund av pandemin, i år under namnet Borås 360°. Tillsammans med Borås Stad, lokala föreningar och samarbetspartners genomförde vi i december en livesändning från Borås Folkhögskola. Sändningen bjöd på sång, musik och filmer från flera av stadens områden, och de som följde sändningen kunde också delta aktivt och tävla om fina priser.

### **Våra hyresgäster påverkar sin närmiljö**

Att våra hyresgäster kan påverka sin närmiljö är ett av de viktigaste uppgifterna i det bosociala arbetet, och under året har vi genomfört flera aktiviteter där boende i områdena varit med:

- På Hässleholmen skapades "Rainworks" med hjälp av konstnärnätverket Street Corner. Här fick boende först rita ett eget motiv som målades på marken. Målningen blev sedan synlig när regnet föll på den.
- Vi har planterat vårblommande lökar och slagit gräs med lie tillsammans med våra hyresgäster i flera av våra områden, för att dels ge människor möjlighet att umgås med andra i sitt rännområde, dels öka förståelsen för frågor om biologisk mångfald och miljömässig hållbarhet.
- I december genomfördes två stora evenemang – Nobelfesten på Norrby och Förebildsgalan på Hässleholmen. Dessa två evenemang lyfter eldsjälar som gör goda insatser och är förebilder i våra områden, och båda kvällarna var fyllda med glädje och positivitet.

### **Tillsammans blir starkare**

Vi kan åstadkomma mycket på egen hand men tillsammans med andra blir vi starkare och kan förändra och lyfta våra bostadsområden. Runt om i våra områden deltar vi därför tillsammans med lokala aktörer, föreningar och förvaltningar i Borås Stad i det vi kallar områdesnätverk. Här delar vi med oss om vad som händer i våra områden, samtidigt som vi lyssnar in vad våra boende önskar och behöver. Detta är en viktig del i att arbeta tillsammans för hållbarhet och delaktighet.



Hållbart engagemang

# Gemensamt för ett bättre Borås

Vi genomför varje år sponsorsarbeten med ett 20-tal föreningar, förbund och organisationer. Gemensamt för dem alla är att de har ett stort samhällsengagemang och att de arbetar utifrån värdegrunden om alla människors lika värde. Genom sponsorsarbetet stöttar vi deras arbete och ger dem möjlighet att verka för ett bättre och tryggare Borås.

## **BORÅS FÄLTRITTKLUBB**

Bland våra nyare samarbetspartners finns Borås Fältrittklubb, som driver en av Sveriges ledande ridsportsanläggningar med anor ända sedan 1800-talet. Trots sin ålder är klubben måna om att följa samhällsutvecklingen och det var en av orsakerna till att de kontaktade barn- och ungdomspsykiatri (BUP), för att erbjuda sina tjänster. Det samarbetet fick i sin tur oss på Bostäder i Borås att också vilja hjälpa till.

- Precis som ni på Bostäder i Borås så brinner vi verkligen för sociala projekt, berättar Sara Eriksson, verksamhetschef på Borås ridhus. Vi vet vilka fantastiska varelser hästarna är och hur bra man mår av dem, så vi bestämde oss för att låta fler ta del av deras läkande kraft, berättar hon.

Sara kontaktade BUP och förklarade att klubben gärna ville hjälpa barn och ungdomar. Erbjudandet togs emot med öppna armar och det första samarbetet inleddes med ätstörningsenheten. Resultatet av det projektet blev så lyckat att båda parterna ville göra mer.

- Vi kom överens om att även inkludera barn med neuropsykiatriska sjukdomar och autismspektra, berättar Sara Eriksson. Det kom bland annat barn till oss med selektiv mutism, det vill säga barn som inte pratar, och man riktigt såg hur de byggde upp ett förtroende tillsammans med hästarna. På återträffen efter kursen pratade till och med en av de deltagande tjejerna med en reporter som intervjuade oss, det var riktigt stort.

Borås Fältrittklubbs viktigaste verksamhet är just att låta barn och ungdomar få rida på sin fritid. Men man erbjuder även ridning för vuxna, anordnar evenemang och tävlingar samt har en stor anläggning med två stall och tre ridhus. Medlemsavgifter och tävlingsevenemang gör att klubben ekonomiskt kan stå på egna ben. Inkomster från sponsorsarbeten används därför till mer riktade insatser.

- Som sponsor hos oss ska man vara medveten om att

alla pengar går direkt till antingen våra sociala projekt eller vår ridskola. Våra sponsorer ger med hjärtat, för att de verkligen vill hjälpa till och inte alltid för att få synas. Klubbens samarbete med BUP har gett mersmak och i höstas drog de därför i gång ytterligare ett projekt riktat mot barn som har upplevt psykisk ohälsa men inte är inskrivna på BUP. Tillsammans med fyra andra föreningar erbjuder de fritidsaktiviteter med ledare som utbildats för ändamålet. Anmälan sker genom Borås Stad.

- Det är så roligt att se hur man kan ta del av hästarna på flera olika sätt, säger Sara Eriksson. De finns där som en trygghet, dömer ingen och är lätta att prata med. Barnen få ett förtroende och någon som lyssnar på dem. Jag hoppas att vi tillsammans kommer kunna ge många fler den möjligheten även i framtiden.

Det hoppas vi på Bostäder i Borås också, och vi ser fram emot att följa klubbens utveckling för att ta reda på hur vi på bästa sätt kan fortsätta vårt samarbete!

## **IF ELFSBORG**

Jämlikhet är en viktig fråga för oss på Bostäder i Borås och det kommer vara ett av våra prioriterade områden framöver, både när det gäller företagskultur, aktiviteter och våra sponsoravtal. I samarbetet med IF Elfsborg vill vi därför lyfta deras satsning på att utveckla damfotbollen i klubben sedan 2019. På två år har damlaget klättrat från division 4 till division 2 och målet är att vara i högsta divisionen inom ett par år.

- Många av spelarna platsade i division 1 redan från start, men vi ville bygga ett lag som tar sig upp gemensamt, berättar Jeanette Linusson, marknadskoordinator hos IF Elfsborg.

IF Elfsborg ser fram emot utvecklingen, men samtidigt innebär det en dubbelt så stor ekonomisk satsning om laget når elitnivå. I dag låter vi till exempel all sponsring gå in under samma tak, för att inte ställa verksamheterna mot varandra.



Namn: Sara Eriksson, Borås Fältrittklubb



Namn: Sara Jardving och Jeanette Linusson, SK Elfsborg

Sara Jardving, assisterande spelande tränare, håller med om att ett damlag på elitnivå skulle ställa nya krav på klubben.

- Ju mer intresse som skapas kring damfotbollen, ju större förutsättningar får vi såklart också. I dag prioriteras herrarna eftersom de drar in pengarna till klubben, och så behöver det ju vara. Samtidigt kan det skapa ett moment 22 att lägga alla resurser där den största utdelningen finns. Men damfotbollen utvecklas precis som resten av samhället, säger Sara Jardving.

IF Elfsborg har knutit många talanger till sig i damsatsningen och det ska bli spännande att se hur föreningen förvaltar det, jag tror att sponsorer och andra intressenter kommer ha stor betydelse här, avslutar Sara Jardving.

En annan viktig del i IF Elfsborg är ungdomsverksamheten som varit navet i klubben ända sedan starten 1904. IF Elfsborg värnar om en låg medlemsavgift för spelare i åldern 8-14 år och det har gjort att hundratals barn och ungdomar tränar hos dem varje dag.

- Vi är faktiskt den klubb i Allsvenskan som har lägst medlems- och träningsavgift i den här ålderskategorin, berättar Jeanette Linusson. Vi ser fotbollen som en samhällsnytta och vår verksamhet är en stor aktör när det kommer till att skapa ett bättre och tryggare Borås.

Genom sina framgångar har IF Elfsborg byggt upp ett stort kontaktnät med företag och verksamheter i det lokala näringslivet. Kontakterna gör att klubben kan skapa samarbeten även utanför fotbollen och det har lett till ett stort samhällsengagemang.

- För oss är det viktigt att ett samarbete leder till något bra för samhället, säger Jeanette Linusson. Är man bara ute efter vårt varumärke så säger vi nej.

Bostäder i Borås har samarbetat med IF Elfsborg i över tjugo år. Bland annat jobbar vi för att ungdomar ska få feriearbete på somrarna.

- Bostäder är en viktig aktör i vårt samarbete, inte bara som sponsor, menar Jeanette Linusson. Ni är drivande i arbetet med social hållbarhet och ni sätter upp mål och strategier att arbeta efter. En hel del sponsorer är fortfarande passiva i frågan, men ni vill verkligen vara med och förbättra samhället.



## SK ELFSBORG

Genom vårt samarbete med SK Elfsborg erbjuder vi bland annat simundervisning till kvinnor som inte är simkunniga. Sedan starten 2015 har vi tillsammans lärt 400 - 500 kvinnor att simma.

- Det fina med vårt samarbete är att insatsen sprider sig som ringar på vattnet, säger Jonas Söderberg, sportchef på SK Elfsborg. När de vuxna kommer hem från simskolan sätter de sig vid middagsbordet och pratar med sina barn och sin familj om vad de gjort. På så sätt ökar vi medvetenheten om vikten av att kunna simma.

Simklubben Elfsborg är en av de största, om inte den allra största, idrottsföreningen i Borås sett till antalet aktiva medlemmar. I dag når man cirka 25 procent av alla barn i Borås. Klubben fokuserar på att sprida simkunnighet till alla som bor i och kring Borås, men de är också en framgångsrik tävlingsklubb som har haft flera simmare på landslagsnivå de senaste åren.

- Vårt arbete går främst ut på att främja simkunnigheten, det är viktigast, berättar Jonas Söderberg. Och så vill vi uppmuntra alla till motion och ett hälsosamt liv. Oavsett ålder eller bakgrund så ska du känna att du är välkommen hos oss.

SK Elfsborg samarbetar med ett 40-tal partners, varav de flesta är sponsorer. Klubben är inte beroende av sponsring för sin ekonomiska överlevnad, men Jonas Söderberg menar att det ger dem möjlighet att göra det där lilla extra i verksamheten.

- Rent ekonomiskt är sponsringen ett välkommet tillskott, men det viktigaste är samverkan mellan oss, möjligheten att ta hjälp av varandra, utvecklas tillsammans och stärka Borås med dess invånare menar Jonas Söderberg. Förhoppningen är ju att vi kan utveckla vårt samarbete i framtiden, skapa fortsättningskurser och kanske göra grupper riktade även mot män.

Och framtidsvisioner finns det många hos SK Elfsborg. Förutom nya idéer för partnersamverkan så vill klubben utveckla sin verksamhet de kommande åren. Bland annat står en ny 25-metersbassäng och rehabavdelning på önskelistan, samt nya läktare och mer plats för ombyte. På så sätt tänker man bli en bättre SM-arena som drar till sig fler tävlingar.

- Ja, målsättningar har vi gott om, avslutar Jonas Söderberg. Och till dem hör att fortsätta vårt partnerskap med Bostäder i Borås även i framtiden. Vi är stolta och glada över samarbetet med er. Vi gör mycket bra saker tillsammans och ni får över lag alldeles för lite uppmärksamhet för era fantastiska samhällsinsatser.



Namn: Jonas Söderberg, SK Elfsborg

# Vi tar ansvar för miljön, människan och materialet

Tillsammans med våra hyresgäster, Borås Stad och andra samarbetspartners har vi skapat både renare och trivsammare områden och nya arbetstillfällen. Vi tar vårt ansvar för miljön på stort allvar. För oss handlar det om mycket mer än att bara ta hand om själva materialet, även om det självklart är viktigt. Men minst lika viktigt är ansvaret för människorna och miljön.

## Allt fler använder återvinningsplatsen på Norrby

Återvinningsplatsen på Norrby har varit på gång under flera år, men det var först 2020 som alla bitar föll på plats. Ett samarbete mellan oss, Arbetslivsförvaltningen i Borås Stad och Borås Energi och Miljö har nu gjort det möjligt för våra hyresgäster att enkelt göra sig av med sitt grovavfall, och under året har antalet besökare ökat för varje månad. Vinsterna med återvinningsplatsen är flera. Självklart blir det lättare för våra hyresgäster att göra sig av med sitt avfall, vilket är en stor fördel för de boende och för miljön. Samtidigt har det skapat jobb – vid årets slut arbetade 11 personer med återvinning och olika städinsatser på Norrby.

## Ungdomar fungerar som goda förebilder

Under året har vi fortsatt vårt samarbete med tre ungdomsgrupper från Hulta fritidsgård och öppen ungdomsverksamhet på Hässlehuset. Dessa ungdomar håller rent och snyggt i respektive område, och vi är enormt tacksamma för det fina samarbete vi har med dem och för deras värdefulla insats både i sitt område och för miljön. De är sanna förebilder för många unga och vuxna!

## Vi arbetar aktivt med avfallshantering

I några av våra områden har vi problem med att hantera avfall av olika slag. Det handlar dels om hushållsavfallet, dels om avfall som hyresgästerna ställer på vindar och i källare. I dessa områden arbetar vi aktivt – dels för att underlätta sopsortering, dels av brandskyddskäl.

Några insatser är värda att nämna extra:

- En till två gånger per år anordnar bolaget grovsopsdagar i våra områden när vi, tillsammans med Borås Energi

och Miljö, ger hyresgästerna möjlighet att göra sig av med större avfall.

- På Distansgatan och Våglängdsgatan ställer vi upp containrar för att minska nedskräpningen och underlätta för boende i våra fastigheter vid månadsskifte för in- och utflyttning.
- Vi har tre återvinningsstationer i centrum. I övriga områden hänvisar vi till närliggande återvinningsstationer.

## Vi byter ut produkter som innehåller farligt avfall

Nyligen skärpte Naturvårdsverket kraven på inrapportering av farligt avfall, vilket ger oss god hjälp i att säkerställa att sådant avfall rapporteras. Bolaget har i år genererat totalt 10 643 kg farligt avfall, en minskning med nästan 2 000 kg jämfört med förra året. Vi har också bytt ut 406 kyl- och frysenheter, vilket motsvarar cirka 20 000 kg.

## Vi förbereder oss för ett nytt avfallssystem

Vid varje fastighet finns det möjlighet att slänga matavfall och brännbart avfall, och i dagsläget har vi totalt 559 kärl i olika storlekar runt om i våra områden. För närvarande har vi dock inte möjlighet att ta fram separata uppgifter för volymen.

Från 2021 och fram till 2023 införs nu ett nytt avfallssystem i Borås, vilket gör att det blir enklare för våra hyresgäster att sortera sitt avfall. Vi har under året kartlagt våra investeringsbehov för att möta de nya kraven samt påbörjat arbetet med att byta ut nuvarande lösningar. Hittills har vi gjort investeringar på Hässleholmen och på Norrby. Utifrån kartläggningen har vi prioriterat var vi ska fortsätta arbetet under 2022. När systemet är helt infört blir det lättare att sortera sitt avfall hushållsnära.



# Med energin i fokus

Vi har en marknadsandel i Borås på cirka 12 procent. Det gör att vår verksamhet påverkar miljön i vår omvärld – inte minst för att samtliga faser i en fastighets produktionscykel genererar utsläpp, som i sin tur påverkar miljön i form av växthusgaser. Det gör att vi alltid har omtanken om miljön med oss, i allt vi gör.

## Vad vi gör spelar roll

I Sverige stod bygg- och fastighetssektorn för utsläpp av växthusgaser motsvarande cirka 11,7 miljoner ton koldioxidekvivalenter 2019. Det motsvarade 21 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Enligt Svenska Miljöinstitutet 2020 utgör uppvärmning 19 procent av den totala klimatpåverkan under förvaltningskedet i svenska byggnader. Vad vi gör spelar alltså stor roll.

## Vi jobbar energismart och energieffektivt

Vårt mål att göra förbättringar där de gör mest nytta. Därför arbetar vi aktivt med uppvärmning av våra fastigheter. Vi analyserar fastigheterna månadsvis och arbetar ständigt med att göra dem mer energismarta och energisnåla. En av de största utmaningarna att upgradera och modernisera våra äldre fastigheter från 1950- och 1960-talen. Här måste vi hela tiden väga de stora ekonomiska investeringar som krävs mot de faktiska miljöeffekter som kan uppnås.

Merparten av våra fastigheter är anslutna till Borås fjärrvärmenät. De fastigheter som inte har fjärrvärme, värms i stället upp av eldrivna värmepumpar. Samtliga fastigheters förbrukning förs in i ett digitalt system, KeepA-nEye, som för statistik över förbrukning samt räknar ut normalårskorrigerad. Normalårskorrigerad innebär att fjärrvärmeförbrukning räknas om för att ta hänsyn till förändringar i temperatur och utomhusklimat. En sådan omräkning gör att det går att jämföra värden mellan år, utan att avvikande väderförhållanden ställer till det i beräkningarna. Korrigeringen görs genom energiindex. Indexet tar hänsyn till den sammantagna effekten av temperatur, solstrålning, molnighet och vind i kombination med byggnadens läge, egenskaper och användningsätt. Alternativet till energiindex är en korrigerad genomgraddagar som endast tar hänsyn till utetemperatur.

## Ett kallt 2021 ledde till ökad energianvändning

Under året har vi utfört fastighetsförbättringar som medfört minskad användningen av fjärrvärme. Dock har året varit ett kallare år än normalt. Det medför att i fastigheter med från- och tilluftsaggregat kräver aggregaten en avfrostning och förvärmning på tilluften. Detta tar normalårskorrigeringen inte hänsyn till, vilket medför en högre fjärrvärmeanvändning än ett normalt år. Resultat blir att vi har ökat vår energianvändning med 1,9 kWh/m<sup>2</sup> jämfört med förra året.

## Förnybar energi är det självklara förstavalet

Vi väljer alltid förnybar energi när vi själva kan påverka energislag för våra fastigheter. Vår nuvarande elleverantör är Skellefteåkraft. Av dem köper vi förnybar energi från 100 procent vattenkraft. Fjärrvärmens köper vi från Borås Energi och Miljö. Fjärrvärmens består av 55,7 procent biobränsle och 42,4 procent avfall. Denna bränslmix har medfört att utsläppen av fossil koldioxid minskat avsevärt.

Tillsammans med andra större fastighetsägare i Borås deltar vi i Prisdialogen, som är ett koncept som Sveriges Allmännyttan, Riksbyggen och Energiföretagen Sverige har arbetat fram i syfte att tillhandahålla en rimlig, förutsägbar och stabil prisändring på fjärrvärme.

## Värmepumpar och laddstolpar är bra för miljön men påverkar elförbrukningen

Arbetet med energiförbättringar i våra fastigheter kan ibland leda till missvisande data kring elförbrukning, exempelvis för en fastighet där vi installerar en värmepump för återvinning av frånluft. För en sådan fastighet minskar fjärrvärmeförbrukningen samtidigt som elförbrukningen ökar. För nuvarande bestånd av fastigheter finns möjligheten att tillsätta just värmepumpar, vilket medför en viss förflyttning av mediaförbrukning där elanvändningen ökar och fjärrvärmens minskar.

Även installation av laddpunkter för elbilsaddning medför en ökad förbrukning av el. I dag skiljer vi den förbrukade elen från elbilsaddning från fastighetselen, så att inte elförbrukningen vid laddstolpar ger ett missvisande resultat vad gäller fastighetsförbättringar av elförbrukning.

### Vi deltar i allmännyttans klimatinitiativ

Vi är med i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Det är ett gemensamt upprop inom allmännyttan för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsbolagen ska minska sin energianvändning med 30 procent och att vara fossilfria till 2030. Basåret för energiminskningen är 2007.

Nu när 2021 har passerat kan vi se att vår energianvändning har minskat med 20,1 procent jämfört med 2007, vilket är ett bra kvitto på att vårt miljöarbete går åt rätt håll.

### Vi håller koll på vattenförbrukningen

Borås Energi och Miljö är ansvariga för att leverera dricksvattnet och ta hand om avloppsvattnet i våra fastigheter via det kommunala VA-nätet. Vi har installerat individuell mätning och debitering av kall- och varmvatten (IMD) i 1 475 av våra totalt 6 645 lägenheter. Det innebär att hyresgästen får betala för sin egen vattenförbrukning. IMD är för närvarande det mest effektiva sättet att få till en beteendeförändring hos våra hyresgäster. När hyresgästerna själva får ta ansvar för hur mycket vatten de använder minskar vattenförbrukningen mellan 20 och 30 procent.

Vi övervakar också våra fastigheters vattenförbrukning kontinuerligt. Det hjälper oss att hitta avvikelser som vi skyndsamt kan agera på. Det allra vanligaste felet är läckande toalettstolar och läckor i kulvertledningen.

### Ljuset bidrar – både som LED-lampor och solljus

Vi har under ett antal år arbetat med att byta ut våra ljuskällor i allmänna utrymmen från brytarstyrda glödlampor till närvarostyrd LED-belysning. På så vis kan vi både minska elförbrukningen och öka tryggheten med bättre belysning. Även ytterbelysning, till exempel fasad- och stolpbelysning, har bytts under året till mer energisnåla LED-armaturer.

Vi har i dag sju solcellsanläggningar. Under 2021 producerade dessa anläggningar totalt 103 000 kWh. Det ligger i vår strategiska plan att utöka antalet solcellsanläggningar 2022.

### Vi förbereder oss för klimatdeklarationer

Från 1 januari 2022 ska byggherren göra en klimatdeklaration för alla nya byggnader som uppförs och kräver bygglov. En klimatdeklaration innebär att man beräknar utsläpp av växthusgaser från byggskedet för att sedan deklarera detta som byggnadens klimatpåverkan. Byggskedet omfattar uttag av råvaror, tillverkning av byggprodukter, arbete på byggarbetsplatsen och transporter.

Vi har under året tagit del av den översiktliga processen för hur en klimatdeklaration ska gå till och har även fördjupat oss i ämnet. Här är det viktigt att bolaget har tillräcklig spetskompetens inför framtiden.

### Lägenhetsunderhållet ligger efter på grund av corona

På grund av coronapandemin har vi inte haft möjlighet att utföra hyresgäststyrda renoveringar i samma utsträckning som vi normalt sett gör på ett år. Totalt renoverades 335 lägenheter under året, att jämföras med 1 005 lägenheter 2019, som är det senaste normalåret.

Förbrukning	Energislag	2021	2020	2019	Enhet
Total vattenförbrukning	vatten	828 965	808 685	797 482	m <sup>3</sup>
Total energiförbrukning	el+fjärrvärme	74 050	72 527	78 080	MWh
Producerad el via solceller	el	103	111,22	81	MWh
Använd el som förbrukats av fastighetsbeståndet	el	15,1	14,8	15,3	kWh/m <sup>2</sup> Atemp
Korrigerad fjärrvärmeförbrukning	fjärrvärme	105,5	104,1	114,5	kWh/m <sup>2</sup> Atemp
Vattenförbrukning	vatten	1,35	1,33	1,33	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> Atemp
Total energianvändning	el+fjärrvärme	120,7	118,8	129,7	kWh/m <sup>2</sup> Atemp

# Vi bygger förtroende med en bättre arbetsplatskultur

Våra medarbetare är vår största tillgång för att skapa värde för kunden och bolaget. Med en ny övergripande företagskultur " - Hos oss är alla ledare som visar vägen genom handling och omtanke" står vi beredda att möta morgondagens utmaningar.

Det är alltid viktigt att veta vad medarbetarna tycker om vår arbetsplats och våra arbetssätt. Tar vi tillvara den resurs som medarbetarna utgör och vill vara? För att få reda på det använder vi oss av Great Place to Work och deras mätmetoder, där den årliga medarbetarundersökningen är ett viktigt verktyg för att bedöma medarbetarnas förtroende för hela bolaget.

## Vi är på rätt väg

Medarbetarenkäten bygger på de fem dimensionerna trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap, och när vi fick årets resultatet fick vi ett fint kvitto på att vi är på rätt väg. Våra satsningar på ledarskapsutbildning, företagskultur samt ett inkluderande och tillitsbaserat arbetssätt har alltså fallit väl ut.

En hög svarsfrekvens innebär att medarbetare vill vara med och påverka sin arbetsplats hos oss. I år var svarsfrekvensen 93 procent, jämfört med 89 procent 2020. Rikssnittet ligger på 86 procent.

Vid vår första mätning 2019 upplevde 53 procent av organisationen tillit till ledarskapet, 62 procent kände en stolthet över bolagets arbete och 63 procent uppgav att

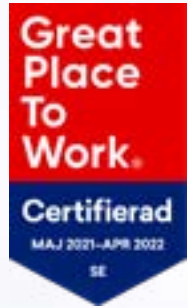
de trivdes med sina kollegor. Sammantaget upplevde 49 procent att bolaget var en mycket bra arbetsplats.

## Certifieringen är på plats

Vid årets mätning har förtroendet för ledningen ökat med nästan 20 procent sedan 2020 och sammantaget upplever 80 procent att Bostäder i Borås är en mycket bra arbetsplats. Det gör att vi numera är certifierade enligt Great Place to Works internationella standard. Detta var värt att fira, vilket vi också gjorde en varm och härlig försommardag i juni – coronasäkrat, såklart.

Arbetet med att utveckla vår företagskultur och hur vi möter våra kunder fortsätter. Här följer ett axplock av de aktiviteter som ägt rum under året:

- ledarskapsdagar om förändringsledarskap, förbättringsarbete, företagskultur, medarbetarengagemang och vår nya vision
- utbildning i offentlighet och sekretess för hela chefsgruppen samt nyckelpersoner
- klarspråksutbildning för bolagets alla tjänstepersoner
- workshop kring våra långsiktiga mål och lansering av varumärkesidentitet.



# Förändring är det nya normala

Vårt erbjudande är ett varierat, hållbart och attraktivt utbud av bostäder genom livets alla skeden. Genom att sträva efter en trygghet och säker arbetsplats kan vi attrahera och behålla kompetent personal. Vi är helt enkelt en fastighetsägare som bryr oss om bostadsförsörjningen i Borås.

Vi arbetar löpande och systematiskt med att utveckla och förbättra vår verksamhet. Det gäller inte minst vårt hållbarhetsarbete, och under året som gått har vi utvecklat och förfinat våra metoder och processer ytterligare utifrån det förändringsarbete vi inledde 2020. Varje år följer vi upp bolagets strategiska och långsiktiga mål i samråd med ägare och styrelse. Dessa mål bryts ner i verksamhetsmål som vi mäter, visualiserar och följer upp månadsvis genom ett antal nyckeltal, så kallade KPI:er (key performance indicators). Verksamhetsmålen utgör sedan grunden för utvecklingsarbetet på respektive avdelning.

## **Decentraliserat ansvar skapar engagemang**

I nästa steg kopplas verksamhetsmålen till ett antal aktiviteter. Här är ansvaret decentraliserat, vilket ger medarbetarna möjlighet att styra och påverka sitt arbete.

Varje månad analyseras sedan målutveckling, trender och aktiviteter av ledning och medarbetare på våra olika avdelningar, så att man snabbt kan hantera eventuella avvikelser. I och med detta kan alla anställda delta och engagera sig i utvecklingen.

## **Förbättringar vid månadsskiftet**

Vårt kundcenter har under året utvecklat verksamheten för att effektivisera vårt möte med kunden, och under året har vi arbetat aktivt med att ta fram olika förbättringsförslag. Det har lett till nästan 60 förbättringar, vilket vi är väldigt stolta över och nöjda med.

## **Bättre koll har lett till mindre stress**

Ett av förslagen handlade om att försöka minimera överraskningarna och få bättre struktur vid månadsskiftena. Bolaget har i genomsnitt 90 utflyttningar per månad, och månadsskiftena innebär därmed en hög belastning. Men det har varit svårt att planera och veta hur många som skulle komma vilken dag, och många kunder fick vänta länge i kundcenter på att få hjälp med sitt ärende. Pressen på kundvärdarna var dessutom väldigt hög dessa dagar och frustrationen hög. Förbättringsförslaget var att försöka hitta arbetssätt där vi fick bättre koll på alla in- och utflyttningar, vilken dag hyresgästerna flyttar och hur många nycklar de har. Vi förlängde därför månadsskiftet genom att sprida ut arbetsuppgifter till både före och efter den 1:a varje månad, för att jämna ut belastningskurvan.

Vi började också boka in tider för kunderna att hämta eller lämna sina nycklar. På så sätt kunde vi förbereda nycklar och information så att dessa vara klara när kunden kom. Kunden känner sig därmed väl bemött och behöver inte sitta och vänta på sin tur.

## **Nu är servicen bättre och kunderna nöjdare**

I dag har vi lika stor omsättning på lägenheter som tidigare men arbetsbelastningen är utjämnad och medarbetarna på Kundcenter känner sig mer lugna och trygga i att ha kontroll på månadsskiftet. Det gör att vår service till kunderna blir både bättre och effektivare.





# En god arbetsmiljö

Arbetsmiljö är ett prioriterat område och vi arbetar kontinuerligt med både den fysiska och den psykosociala arbetsmiljön.

Under pandemin har bolaget möjliggjort att de som kan ska arbeta hemifrån. Medarbetare har fått låna hem utrustning för att kunna ha en god ergonomi även vid hemarbete. Distansarbetet har också ställt krav på cheferna att vara tillgängliga trots att medarbetarna är på distans.

Medarbetare har även utrustats med skyddsutrustning anpassad efter deras specifika behov. Vidare har ett antal riskbedömningar gjorts av chefer och skyddsombud för att säkerställa en trygg och bra arbetsmiljö.

All information kopplad till corona finns publicerad i datumordning på bolagets intranät, Insidan.

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

## Risker och olyckor förebyggs systematiskt

En viktig del av arbetsmiljöarbetet är att förebygga olyckor och ohälsa genom att identifiera risker i arbetsmiljön. Vi använder oss av IA som är ett systemstöd för att rapportera och utreda risker, tillbud och olyckor. Alla medarbetare har en app i telefonen som gör det enkelt att rapportera in en händelse som behöver utredas. Chefer och skyddsombud har därmed ett bra stöd när de utreder och planerar åtgärder för att minimera och eliminera risker.

Sammanställningen 2021 visar att vi har haft 33 tillbud, 18 olycksfall och ett 1 färdolycksfall under året. Dessutom har vi fått in 25 riskobservationer, alltså där medarbetare har sett att det finns sådant som bör åtgärdas för att förebygga ett tillbud eller olycksfall. Fortsatta satsningar krävs för att en god arbetsmiljö ska vara en naturlig del av vår vardag. Information kopplad till arbetsmiljöfrågor finns tillgängligt för alla via vårt intranät.

I de fall där vi kontrollerar en arbetsplats som inte har några egna anställda, säkerställer vi arbetsmiljön genom att ställa krav i upphandlingen på kollektivavtal eller liknade.

## Det är viktigt att få växa med uppgiften

Kompetensutveckling är en viktig del av ett yrkesliv, och därför är det en viktig del av det årliga utvecklingssamtalet. Om vi har interna kandidater som vill gå vidare inom bolaget försöker vi ha en öppen dialog om hur en sådan utveckling kan se ut och vilket stöd de behöver för att

lyckas. Vi ser kontinuerligt över våra interna karriärvägar och förbereder oss också för framtida avgångar.

Under året planerade vi att göra en kompetenskartläggning för att få en bättre bild över interna karriärvägar. Det visade sig dock att vårt befintliga datasystem inte innehöll den möjligheten, men vår förhoppning och plan är att det en sådan kartläggning ska se under 2022.

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

## Vi ska vara en jämställd och öppen arbetsplats

Arbetet med mänskliga rättigheter och mångfald finns alltid närvarande och sker på många olika sätt i bolaget. Under året har vi startat en arbetsgrupp kring hbtqi-frågor, och under 2022 ska chefsgruppen få en riktad utbildningsinsats från RFSL inom samma ämne. Det gör vi för att få en bättre och djupare förståelse för normkritiskt tänkande.

## En frisk själ trivs i en frisk kropp

Samtlig personal är ansluten till företagshälsovård, och dessutom erbjuder vi friskvårdsbidrag på 2 000 kronor per år, men friskvård är så mycket mer än bara ett bidrag. Det handlar också om att må bra tillsammans. Bolaget erbjuder därför gemensam lunchträning en gång i veckan. Dessutom finansierar vi startavgiften till Kretsloppet. Trots pandemin kunde vi från och med augusti dessutom åter erbjuda alla medarbetare att genom löneavdrag få massage varannan vecka på kontoret.

## Det är viktigt att trivas tillsammans

Tillfällen till social samvaro har kanske varit viktigare än någonsin i pandemitider. Därför har vi försökt att ta alla tillfällen som bjuds till att umgås. Det gäller inte minst vår årliga julavslutning som hölls utomhus en kylig decembermorgon men som ändå präglades av värme och där många gladdes över att få träffas. Dessutom var det premiär på vår alldeles nyskrivna egna sång, *Välkommen hem* som framfördes av Adam Englund.

Under året har vi dessutom haft ett antal avtackningar. Även här har det varit viktigt för oss att träffas och få tillfälle att avtacka personer som gått vidare efter sina insatser för bolaget.

# Kort information om våra medarbetare



## Anställda:

116 tillsvidareanställda

Antal säsongsanställda: 66 st, varav  
31 tjejer och 35 killar

## Kollektivavtal

Medlemmar i Sobona, kommunala  
företagens arbetsgivarorganisation.  
Kollektivavtal HÖK/ÖLA  
Allmänna Bestämmelser.

## Anställningsförhållanden

Personalomsättning: 12,8%  
Nyanställning: 10 personer

## Hälsa och säkerhet

Olycksfall med frånvaro: 0  
Antal frånvarodagar olycksfall: 0  
Olycksfall utan frånvaro: 18 st  
Tillbud: 33 st  
Riskobservation: 25 st  
Färdolycksfall: 1 st  
Arbetsjukdom: 0 st

## Utbildning

Alla medarbetare följs upp två  
gångar om året genom utvecklings-  
samtal och uppföljningsamtal där  
utbildning och kompetens-  
utveckling diskuteras.

## Mångfald och jämställdhet

Kön alla anställda:  
65 % män 35 % kvinnor  
I ledande befattning:  
53 % män, 47 % kvinnor

## Ålder alla anställda:

Under 30 år: 9 st  
30-49 år: 50 st  
50+ år: 57 st

## Vi informerar via:

- Månadsbrev
- APT
- Informationsmöte  
med hela bolaget
- Insidan (intranät)

# GRI-index 2021

GRI Standard	Upplysning	Namn på upplysning	Kommentar	Sida
<b>102</b>	102-1	Organisationens namn	AB Bostäder i Borås	
	102-2	Varumärke, produkter och tjänster		40, 48
	102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor.	Borås, Sverige	
	102-4	Viktiga länder där organisationens verkar.	All verksamhet bedrivs i Borås.	
	102-5	Ägarstruktur och organisationsform		48–49
	102-6	Marknader där organisationen är verksam.	Borås, Sverige	
	102-7	Organisationens storlek		23, 43
	102-8	Information om medarbetare		38–43, 50
	102-9	Organisationens leverantörskedja		19
	102-10	Väsentliga förändringar av organisation och dess leverantörskedja		19, 49
	102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen		19
	102-12	Externa principer eller andra initiativ som organisationen stödjer		12, 30–33, 37
	102-13	Medlemskap i branschorganisationer	Sveriges Allmännytt	
	102-14	Vd-ord		7
	102-15	Påverkan, risker och möjligheter		18, 20–21, 49, 57
	102-16	Värdegrund, policy, standard		20, 38, 42
	102-17	Intern och extern etik		20
	102-18	Organisationsstruktur och bolagstyrning		43, 48–49, 61
	102-24	Tillsättning av styrelse		48
	102-40	Intressentdialog		10–11
	102-41	Kollektivavtal		43
	102-42	Identifiering och urval av intressenter		10–11
	102-43	Metoder för intressentdialog		10–11
	102-44	Viktiga frågor som lyfts		10–11
	102-45	Enheter som ingår i årsredovisningen		47
	102-46	Redovisningens innehåll och frågornas avgränsning		10–11
	102-47	Lista över väsentliga frågor		11
	102-48	Förklaringar av korrigeringar sedan tidigare redovisning	Inga förändringar	
	102-49	Väsentliga förändringar av redovisningens avgränsning och omfattning	Inga väsentliga förändringar har gjorts	
	102-50	Redovisningsperiod	Kalenderår	
	102-51	Datum för publicering	Bolagsstämma 30 mars 2022	
	102-53	Kontaktperson för redovisning		3
	102-54	Redovisning i enlighet med GRI-standard		3, 49
	102-55	GRI-index		44–45

## Specifika standardupplysningar

	102-56	Extern granskning		46
<b>200</b>	103-1 103-2 103-3	Styrning och uppföljning ekonomi		48–51
	201-1	Direkt genererat ekonomiskt värde		50–56
	205-3	Antikorruption		20
<b>300</b>	103-1 103-2 103-3	Styrning och uppföljning miljö		34–37
	301-1	Materialförbrukning	Avsteg: Vi har inte tillgång till data på gällande byggmaterial. Under 2022 ska vi påbörja utbilda personal inom EPD (Environmental Product Declarations)	12–13
	302-3	Energiförbrukning		27
	303-1	Vatten som en gemensam resurs		27
	303-2	Hantering av avloppsvatten		27
	303-3	Vattenförbrukning		27
	306-2	Avfall	Avsteg: Vi har inte tillgång till data som kan visa total vikt/fraktion för intern/extern förbrukning. Vår plan är att tillsammans med Borås Energi och Miljö försöka arbeta fram ett tydligare underlag. Vidare saknar vi data på genererat byggavfall.	34
	306-3	Utsläpp	Inga rapporterade miljöfarliga utsläpp.	
<b>400</b>	103-1 103-2 103-3	Styrning och uppföljning arbetsmiljö		40–42
	401-1	Personalomsättning och nyanställning		43
	403-1	Inrapporteringsystem arbetsmiljö		42
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidenter		42–43
	403-3	Företagshälsovård		42
	403-4	Delaktighet och kommunikation kring arbetsmiljö och säkerhet		42
	403-5	Utbildning arbetsmiljö		42–43
	403-6	Friskvård		42
	403-7	Förebyggande åtgärder		42–43
	403-9	Arbetsplatsolyckor		42–43
	404-2	Kompetensutveckling		42–43
	404-3	Utvecklingssamtal		42–43
	404-8	Utbildning		42–43
	405-1	Mångfald och jämställdhet		42
	413-1	Trygghet i lokalsamhället		24–29

## 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 2021 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### *Granskningens inriktning och omfattning*

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

### *Uttalande*

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

# Årsredovisning 2021

48 Förvaltningsberättelse

---

50 Fem års utveckling

---

53 Resultaträkning

---

54 Balansräkning

---

56 Kassaflödesanalys

---

57 Noter

---

67 Underskrifter

---



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bostäder i Borås, organisationsnummer 556024-8782, med säte i Borås, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

AB Bostäder i Borås grundades 1923 och är ett av Sveriges största och äldsta allmännyttiga bolag. Bolagets verksamhet består främst i uthyrning av bostäder och förvaltning av egna fastigheter. Med ett innehav på cirka 6 645 lägenheter är bolaget en dominerande aktör på bostadsmarknaden i Borås. Övriga affärsverksamheter är uthyrning av kommersiella lokaler och uthyrning av 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 lägenheter i attraktiva och miljöanpassade bostadsområden och bidra till en positiv utveckling för Borås.

## Vår vision

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

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

## Ägarförhållanden

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

## Ägarkrav

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

## Ägardirektiv

Enligt ägardirektiven från Borås Stad ska bolaget tillgodose att hyresbostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och av god teknisk och arkitektonisk kvalitet. Vidare ska bolaget erbjuda ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet vad gäller storlek, standard och belägenhet. Bolaget ska medverka till att det finns bostäder för utsatta och

svaga grupper samt arbeta kundorienterat för att uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden, oavsett den bostadssökandes behov och ekonomiska möjligheter.

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

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

## Styrning

AB Bostäder i Borås styrelse tillsätts av Borås Stads kommunfullmäktige och har en politisk sammansättning som motsvarar aktuell representation i kommunfullmäktige. Det övergripande styrdokumentet är bolagets budget som godkänns av kommunstyrelsen. Med utgångspunkt från ägardirektiv och strategier tas budget med sammanhörande affärs- och verksamhetsplaner fram. Vi mäter måluppfyllelse genom bland annat ekonomiska nyckeltal, kundenkäter och medarbetarundersökningar.

## Regler för finansverksamhet

AB Bostäder i Borås finansiella verksamhet regleras av de övergripande bestämmelser som fastställts för finansieringsverksamheten i Borås Stad.

Företagets totala låneportfölj uppgår vid årsskiftet till 3 017 921 tkr (2 829 239). Samtliga krediter är amorteringsfria och upplånade genom Borås Stads internbank. Det verkliga värdet av bolagets sedan tidigare tecknade räntesvappar uppgår till -1,8 mnkr (-4,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden var vid årets slut till 2,24 år (2,09).

## Hållbarhetsrapport

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari godkändes fusionen av AB Bostäder i Borås och Svärdsfästet i Borås AB, med tillhörande fastighet Svärdsfästet 1.



I juni förvärvades Glesvingen 17 för cirka 30 miljoner kronor. Stommen har behållits och byggnation av cirka 100 studentlägenheter har påbörjats. Fastighetens läge i Knalleland med dess utbud, närhet till Borås centrum och friluftsområden kommer vara ett attraktivt boende för studenter.

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen avseende hyror för 2022 avslutades under december. Höjningen

för nästkommande år landade på i snitt 1,96 procent för bostadsbeståndet.

Bolaget har under året utsatts för dataintrång vid två tillfällen, genom så kallad *ransomware*. Ledningen agerade skyndsamt vid båda tillfällen och aktiverade krisstaben som snabbt tog fram handlingsplan och vidtog åtgärder. Bolaget har gått skadefritt från båda incidenterna och gjort genomgående analyser och förändringar i strukturen avseende vår it-säkerhet.

## Femårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Ekonomisk översikt</b>					
Nettoomsättning, mnkr	540,1	529,7	506,1	498,1	487,8
Årets resultat	26,7	52,7	-20,5	40,3	20,1
Direktavkastning, %	6,3	6,7	6,0	5,5	6,5
Balansomslutning, mnkr	3 895,6	3 713,2	3 615,9	3 393,5	3 079,4
Synlig soliditet, %	18,2	18,9	18,0	19,8	20,6
Justerad soliditet, %	56,0	50,4	44,8	45,8	47,6
<b>Lönsamhet</b>					
Avkastning på totalt kapital, %	1,4	2,5	0,2	2,7	2,0
Avkastning på eget kapital, %	4,4	9,1	-3,7	8,3	4,9
<b>Uthyrningsobjekt</b>					
Antal lägenheter, st.	6 645	6 635	6 501	6 501	6 528
- varav studentbostäder, st.	409	385	385	392	392
Antal lokaler, st.	241	249	274	272	277
Lägenheter m <sup>2</sup>	414 895	414 423	404 522	404 522	405 823
Lokaler m <sup>2</sup>	52 926	54 022	56 262	55 835	64 176
Antal garage, st.	1 871	1 872	1 869	1 928	1 870
Antal parkeringsplatser, st.	3 009	3 025	2 380	2 389	2 458
Outhyrda lägenheter vid årets slut, antal	67	68	35	41	43
Outhyrda lägenheter i % av beståndet	1,0	1,0	0,5	0,6	0,7
Medelhyra för lägenhet per m <sup>2</sup>	1 197	1 106	1 074	1 050	1 028
<b>Personal</b>					
Genomsnittligt antal anställda, st.	112	100	95	97	114
Sjukfrånvaro, alla anställda, %	2,7	5,1	4,8	5,0	5,5

## Förväntad framtida utveckling

### Utsikter 2022

Intäkterna förväntas öka allt eftersom nya hem färdigställs. Närmast klar för inflyttning är vår nyproduktion på regementsområdet med fastigheten Kasernen 2, där hälften av de totalt 144 lägenheterna kommer vara klara för inflyttning i maj och resten i juni 2022. Studentboendet i fastigheten Glesvingen 17 med 107 lägenheter planeras vara klart för inflyttning hösten 2022.

Det råder fortfarande bostadsbrist i Borås och bolaget arbetar därför aktivt med att söka markanvisningar för nyproduktion men även med att förvärva fastigheter för att utveckla och exploatera dessa för att kunna bygga nya bostäder.

Bolagets fastighetsbestånd är till delar föråldrat och i behov av underhåll. Under 2022 görs extra satsningar för att åtgärda underhållsbehovet. Arbetet fortsätter även i ett antal underhållsprojekt som delvis fått stå tillbaka på grund av covid-19-pandemin, vilken har försvårat visst arbete med service och underhåll.

Faktorprisindex som mäter prisutvecklingen för bygg-

material, entreprenader och löner för flerbostadshus har under året ökat med 7 procent. Detta påverkar i hög grad bolagets kostnadsutveckling. För att möta detta arbetar vi med ständiga effektiviseringar för att hålla drifts- och underhållskostnaderna nere.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Ekonomiska risker i bolagets verksamhet är främst kopplade till politiska beslut rörande skatter, avgifter och regleringar som har direkt inverkan på bolagets verksamhet. Eftersom bolaget till stor del är lånefinansierat finns det även en ränterisk kopplad till upplåningen.

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

# Rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	
<b>Ingående balans den 1 jan. 2020</b>	<b>11 000</b>	<b>105 862</b>	<b>554 540</b>	<b>-20 486</b>	<b>650 916</b>
Disposition av föregående års resultat			-20 486	20 486	<b>0</b>
Årets resultat				52 651	<b>52 651</b>
<b>Utgående balans den 31 dec. 2020</b>	<b>11 000</b>	<b>105 862</b>	<b>534 054</b>	<b>52 651</b>	<b>703 567</b>

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Årets resultat
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	
<b>Ingående balans den 1 jan. 2021</b>	<b>11 000</b>	<b>105 862</b>	<b>534 054</b>	<b>52 651</b>	<b>703 5676</b>
Disposition av föregående års resultat			52 651	-52 651	<b>0</b>
Årets resultat				26 720	<b>26 720</b>
<b>Utgående balans den 31 dec. 2021</b>	<b>11 000</b>	<b>105 862</b>	<b>586 705</b>	<b>26 720</b>	<b>730 287</b>

## Resultatdisposition

Förslag till disposition beträffande vinst (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	586 704 761
Årets resultat	26 719 871
	<b>613 424 632</b>

Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	613 424 632
	<b>613 424 632</b>

# Resultaträkning

	NOT	2021	2020
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	525 817	516 012
Övriga förvaltningsintäkter	3	14 320	13 669
<b>Summa intäkter</b>		<b>540 137</b>	<b>529 681</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	4	-253 034	-242 582
Underhållskostnader		-53 946	-40 878
Fastighetsskatt	5	-11 994	-11 194
Av- och nedskrivningar	6	-107 570	-105 655
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-426 544</b>	<b>-400 309</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>113 593</b>	<b>129 372</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	7	-58 269	-51 756
Övriga rörelseintäkter	9	2 013	1 354
Övriga rörelsekostnader		-1 021	-1 128
Resultat från fastighetsförsäljning	10	28	12 808
<b>Rörelseresultat</b>	8, 11	<b>56 344</b>	<b>90 650</b>
Ränteintäkter		2 886	2 236
Räntekostnader	12	-27 979	-30 968
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>31 251</b>	<b>61 918</b>
Årets skattekostnad	13	-4 531	-9 267
<b>Årets resultat</b>		<b>26 720</b>	<b>52 651</b>

## Balansräkning

Tillgångar	NOT	2021	2020
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Datorprogram	14	1 662	1 235
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>1 662</b>	<b>1 235</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	15,17	3 232 662	3 224 078
Mark	16	258 648	251 020
Inventarier	18	8 422	8 157
Pågående ny- och ombyggnationer	19	305 669	129 439
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 805 401</b>	<b>3 612 694</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	20	-	16 188
Andelar i intresseföretag	20	19 409	19 409
Övriga finansiella tillgångar	20	41	41
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 450</b>	<b>35 638</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 826 513</b>	<b>3 649 567</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<b>Varulager</b>		<b>141</b>	<b>133</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		759	1 375
Fordringar hos intresseföretag		37 339	37 572
Skattefordran		21 762	14 018
Övriga fordringar		316	721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	7 891	9 073
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>68 067</b>	<b>62 759</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>920</b>	<b>716</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>69 128</b>	<b>63 608</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 895 641</b>	<b>3 713 175</b>

# Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	25	11 000	11 000
Reservfond		105 862	105 862
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>116 862</b>	<b>116 862</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		586 705	534 054
Årets resultat		26 720	52 651
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>613 425</b>	<b>586 705</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>730 287</b>	<b>703 567</b>
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	13	27 175	26 477
<b>SUMMA AVSÄTTNINGAR</b>		<b>27 175</b>	<b>26 477</b>
SKULDER			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till Borås Stad	22	2 867 921	2 779 241
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 867 921</b>	<b>2 779 241</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		57 878	93 803
Skulder till Borås Stad	22	150 000	50 000
Övriga kortfristiga skulder		13 729	13 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	48 651	46 764
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>270 258</b>	<b>203 890</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 895 641</b>	<b>3 713 175</b>

# Kassaflödesanalys

	2021	2020
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	56 344	90 650
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet		
A- och nedskrivningar	107 570	105 655
Utrangering komponenter	2 271	1 911
Realisationsresultat	-	-13 238
Erhållen ränta	2 886	2 236
Erlagd ränta	-27 979	-30 968
Betald inkomstskatt	-11 577	-22 998
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>129 515</b>	<b>133 248</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändringar av varulager	-8	203
Förändring av korta fordringar	2 436	9 129
Förändring av korta skulder	-33 631	18 390
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>98 312</b>	<b>160 970</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-427	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-302 738	-188 756
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	16 188	-16 188
Försäljning av anläggningstillgångar	189	17 841
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-286 788</b>	<b>-187 103</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-50 000	-150 000
Upptagna lån	238 680	175 977
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>188 680</b>	<b>25 977</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>204</b>	<b>-156</b>
Likvida medel vid årets början	716	872
Likvida medel vid årets slut	920	716



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmän information

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

### Värderingsprinciper mm

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

### Immateriella anläggningstillgångar

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

#### Avskrivningar

Avskrivningarna sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod, normalt 5 år.

### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnad när de uppkommer.

För de materiella nyttjandeperioder. anläggningstillgångarna byggnader har de delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

#### Avskrivningar

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

Byggnader	År
- Markanläggningar	40
- Byggnads- och markinventarier	20–30
- Stomme och grund	100
- Yttertak	25–50
- Fasad	40–100
- Kök och badrum	40
- Invändigt	20–50
- Installationer	20–40
- Hyresgäst Anpassning	Bestäms av hyreskontraktet
För inventarier sker avskrivning enligt följande:	
- Inventarier	3–5

#### Pågående ny- och ombyggnation

Pågående ny- och ombyggnation värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss del av indirekta kostnader. Ränta aktiveras på projekt avseende nybyggnationer under byggnadstiden och uppgår till 1 696 tkr under 2021. En individuell värdering görs av varje projekt. Där det finns ett nedskrivningsbehov görs en nedskrivning direkt till det beräknade verkliga värdet.

#### Fastighetsvärdering

Bolaget genomför årligen en värdering av samtliga fastigheter baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade antaganden. Värderingen görs med extern värderingsman, Newsec. En tredjedel av fastigheterna besiktigas årligen i samband med värdering och för övriga fastigheter sker en så kallad desktop värdering. Under en 3-års period kommer samtliga fastigheter ha besiktigats. Betyggande övervärden föreligger, se not 17.

Nedskrivning görs om marknadsvärde understiger bokfört värde. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

#### Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

#### Operationell leasing

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

#### Varulager

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet, med tillämpning av 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.

## Finansiella instrument

### Bakgrund

All extern kreditanskaffning i bolaget sker genom Borås Stads internbank som ansvarar för kapitalförsörjningen. Finansieringen sker till rörlig ränta, Stibor 3m, samt en marknadsmässig marginal. Före år 2017 hade bolaget en egen finanspolicy där det fanns uppsatta regler för bolagets räntesäkring som då skedde i egen regi. Från 2017 sker all räntebindning åt bolaget av Borås Stads internbank på koncernnivå.

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

### Syfte med säkringar

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

### Bedömning av säkringsförhållandets effektivitet

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

### Säkringsrelationens upphörande

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

### Redovisning

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

## Ersättning till anställda efter avslutad anställning

I bolaget finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det

inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1 (K3)

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

## Inkomstskatter

Bolaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFNAR 2012:01.

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som avser det år som det är sannolikt att den temporära skillnaden upphör, för år 2020 tillämpas 21,4 procent och för 2021 eller senare tillämpas 20,6 procent. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka underskott kan nyttjas.

## Intäkter

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

## Offentliga bidrag

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

## Kassaflödesanalys

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

<b>NOT 2 HYRESINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Bruttohyror</b>		
Bostäder	464 826	455 122
Lokaler	54 485	55 255
Garage och P-platser	15 438	15 068
<b>Hyresbortfall</b>		
Bostäder	-4 134	-3 652
Lokaler	-2 487	-3 573
Garage och P-platser	-1 829	-1 736
<b>Avgår lämnade rabatter</b>		
Övriga rabatter	-482	-472
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>525 817</b>	<b>516 012</b>

<b>NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Debiterade avgifter	9 025	7 476
Ersättningar från hyresgäster	3 112	4 089
Rörelsens sidointäkter	1 766	1 827
Fakturerade kostnader	418	277
<b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>14 321</b>	<b>13 669</b>

<b>NOT 4 DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsskötsel och städning	-50 988	-45 979
Reparationer	-48 148	-50 120
Taxebundna kostnader	-60 006	-57 406
Uppvärmning	-55 700	-51 343
Lokal administration	-18 889	-17 646
Övriga driftkostnader	-19 303	-20 088
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-253 034</b>	<b>-242 582</b>

<b>NOT 5 FASTIGHETSSKATT</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsskatt enligt taxeringsvärden	-12 096	-11 473
Slutlig fastighetsskatt tidigare taxeringar	102	279
<b>Summa fastighetsskatt</b>	<b>-11 994</b>	<b>-11 194</b>

<b>NOT 6 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar		
- Datorprogram	-443	-467
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	-109 127	-102 603
-Inventarier	-2 581	-2 585
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-112 151</b>	<b>-105 655</b>
Reversering av nedskrivningar		
-Byggnader	4 581	-
<b>Summa reverseringar och nedskrivningar</b>	<b>4 581</b>	<b>-</b>
<b>Summa</b>	<b>-107 570</b>	<b>-105 655</b>

#### **NOT 7 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER**

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

##### **Operationella leasingavtal**

Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende hyra av kontoret på Viskaholm. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leaseavtal uppgår till 3 797 tkr. (3 523). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande.

<b>Beräknade avgifter som förfaller till betalning</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Inom 1 år	-3 797	-3 523
Inom 2-5 år	-15 188	-14 092
Senare än 5 år	-7 594	-10 569
<b>Summa</b>	<b>-26 579</b>	<b>-28 184</b>

<b>NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	-51 149	-48 847
Sociala kostnader	-27 143	-17 628
- varav pensionskostnader	-8 354	-2 267
<b>Löner mm fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda</b>		
Styrelse och vd	-1 537	-1 421
Övriga anställda	-49 612	-47 426

Till styrelsen utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller ej styrelsearvode. Av bolagets pensionskostnader avser 469 tkr (697) 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 för de födda 1986 eller senare genom AKAP-KL.

<b>Medelantal anställda, fördelning kvinnor/män</b>		
Antal anställda	112	121
- Antal kvinnor	41	41
- Antal män	75	80
<b>Könsfördelning i företagsledningen, %</b>		
<i>Andel kvinnor</i>		
- Styrelsen	22 %	22 %
- Övriga ledanden befattningshavare	57 %	50 %

<b>NOT 9 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Erhållna bidrag	937	924
Övriga rörelseintäkter	1 076	430
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 013</b>	<b>1 354</b>

<b>NOT 10 RESULTAT FRÅN FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Vinst vid försäljning av fastigheter	28	12 808
<b>Summa resultat från försäljning av fastigheter</b>	<b>28</b>	<b>12 808</b>

<b>NOT 11 ARVODE TILL REVISORER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EY</b>		
-revision	-400	-237
<b>Stadsrevisionen</b>		
- revision	-69	-72
<b>Summa arvode till revisorer</b>	<b>-469</b>	<b>-309</b>

<b>NOT 12 RÄNTEKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader moderbolag	-27 930	-30 839
Övriga finansiella kostnader	-49	-129
<b>Summa räntekostnader</b>	<b>-27 979</b>	<b>-30 968</b>

**NOT 13 UPPSKJUTEN SKATT**

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aktuell skatt	-3 833	-8 980
Uppskjuten skatt	-698	-287
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-4 531</b>	<b>-9 267</b>
<b>Avstämning årets skattekostnad</b>		
Redovisat resultat före skatt	31 251	61 918
Skatt beräknad med skattesats 20,6 % (21,4)	-6 438	-13 250
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-53	-163
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 045	1 062
Temporär skillnad skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	915	501
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-158
Skatteeffekt av skattepliktig vinst vid försäljning av fastighet	-	2 741
<b>Årets redovisade skatt</b>	<b>-4 531</b>	<b>-9 267</b>

<b>NOT 14 DATORPROGRAM</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 654	4 654
Nyanskaffningar	870	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 524</b>	<b>4 654</b>
Ingående avskrivningar	-3 419	-2 952
Årets avskrivningar	-443	-467
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 862</b>	<b>-3 419</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 662</b>	<b>1 235</b>
<b>NOT 15 BYGGNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 493 340	4 208 062
Inköp/fusion	38 009	26 308
Försäljning och utrangeringar	-13 085	-14 165
Omklassificeringar	81 853	273 135
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 600 117</b>	<b>4 493 340</b>
Ingående avskrivningar	-1 210 262	-1 115 041
Försäljningar och utrangeringar	6 353	7 382
Årets avskrivningar	-109 127	-102 603
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 313 036</b>	<b>-1 210 262</b>
Ingående nedskrivningar	-59 000	-59 000
Återföring	4 581	-
Årets nedskrivning	-	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-54 419</b>	<b>-59 000</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3 232 662</b>	<b>3 224 078</b>
<b>Taxeringsvärde, byggnader</b>	<b>3 652 106</b>	<b>3 608 600</b>

<b>NOT 16 MARK</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärden	251 020	227 937
Inköp/fusion	7 628	23 338
Försäljning och uttrangeringar	-	-255
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>258 648</b>	<b>251 020</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>258 648</b>	<b>251 020</b>
<b>Taxeringsvärde, mark</b>	<b>1 457 454</b>	<b>1 458 543</b>

<b>NOT 17 UPPGIFTER OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Redovisat värde, byggnader och mark	3 491 310	3 475 098
Verkligt värde, byggnader och mark	8 407 105	7 267 200

**Beräkning av verkligt värde**

Verkligt värde baseras till 100 procent på värderingar av utomstående oberoende värderingsman. Jämförande år var 10 fastigheter värderade av oberoende värderingsman för att säkerställa de av bolaget beräknade värdena enligt Värderingsdata.

<b>NOT 18 INVENTARIER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärden	20 734	21 983
Nyanskaffningar	2 847	1 953
Försäljning och uttrangeringar	-	-3 202
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 581</b>	<b>20 734</b>
Ingående avskrivningar	-12 577	-12 805
Årets avskrivningar	-2 582	-2 585
Försäljning och uttrangeringar	-	2 813
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 159</b>	<b>-12 577</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>8 422</b>	<b>8 157</b>

<b>NOT 19 PÅGÅENDE OM- OCH NYBYGGNATION</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärden	129 439	264 504
Överfört till byggnader och mark	-81 853	-273 135
Under året nedlagda kostnader	258 083	138 070
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>305 669</b>	<b>129 439</b>

Ränta aktiveras på projekt avseende nybyggnation under byggtiden och uppgår till 1 696 tkr (785) under 2021.



<b>NOT 20 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Aktier i koncernföretag</b>		
Svärdfästet i Borås Fastighets AB, org nr 559209-5664, Borås.	-	16 188
Andel 100 procent, antal aktier 500 st.		
<b>Aktier i intressebolag</b>		
Fastighets AB Viskaholm, organisationsnummer 556687-2759, Borås.	19 409	19 409
Andel 25 procent, antal aktier: 250 st.		
<b>Långfristiga fordringar</b>		
HBV och OK, andelsbevis	41	41
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>19 450</b>	<b>35 638</b>

<b>NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ersättning skador	-	277
Förutbetalda försäkringspremier	5 206	5 688
Förutbetalda hyror	920	895
Förutbetalda licenser	320	905
Övriga interimfordringar	1 445	1 308
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>7 891</b>	<b>9 073</b>

<b>NOT 22 SPECIFIKATION AV SKULD OCH RÄNTEBINDNINGSTID</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Skulder till Borås Stad	3 017 921	2 829 241
- varav kortfristig del	150 000	50 000
<b>Förfall kapitalbindning</b>	<b>Lånebelopp</b>	<b>Lånebelopp</b>
Inom 1 år	150 000	50 000
Inom 2-5 år	-	150 000
Senare än 5 år	2 867 921	2 629 241
<b>Summa</b>	<b>3 017 921</b>	<b>2 829 241</b>
Andel under 1 år	150 000	50 000
Andel över 1 år	2 867 921	2 779 241
<b>Summa</b>	<b>3 017 921</b>	<b>2 829 241</b>

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 3 300 mkr (3 200). Borås Stad ger vid var tid de hel- och majoritetsägda företagen tillgång till kapital för att bedriva den av ägaren beslutade verksamheten. Bolaget betraktar skulden som långfristig kapitalförsörjning, varför den i sin helhet redovisas som långfristig, med undantag av nästa års amortering som redovisas som kortfristig skuld. Ränteförfall av bolagets ränteswappar är i samma tidsperiod som förfall av kapitalbindningen. Det verkliga värdet av bolagets befintliga ränteswappar uppgår till ett totalt belopp om -1,8 mkr (-4,5).

<b>NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Förskottsbetalda hyresintäkter	19 964	21 169
Upplupna personalkostnader	11 261	9 296
Upplupna räntekostnader	127	168
Upplupna taxebundna kostnader	11 432	10 522
Upplupna underhållskostnader	4 359	3 255
Övriga upplupna kostnader	1 509	2 354
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>48 652</b>	<b>46 764</b>

<b>NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	497 683	502 638
<b>Summa</b>	<b>497 683</b>	<b>502 638</b>
Ställda säkerheter är till förmån för bolagets upplåning hos moderbolaget, Borås Stad.		
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Garantiförbindelser, Fastigo	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>NOT 25 ANTALET AKTIER OCH KVOTVÄRDE</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Antal aktier	22 000	22 000
Kvotvärde	100	100

#### **NOT 26 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

#### **NOT 27 NYCKELTALSDEFINITIONER**

##### **Direktavkastning**

Driftnetto dividerat med fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

##### **Soliditet**

Summa eget kapital i relation till balansomslutningen.

##### **Justerad soliditet**

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

##### **Avkastning på totalt kapital, procent**

Rörelseresultat samt finansiella intäkter dividerat med totalt kapital.

##### **Avkastning på eget kapital, procent**

Resultat efter finansiella poster dividerat med justerat eget kapital (eget kapital plus övervärde i fastigheter minus skatt)

**NOT 28 DISPOSITION AV BOLAGETS VINST**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	613 424 632
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 613 424 632 kronor	

Resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 30 mars 2022 för fastställande. Års- och Hållbarhetsredovisningen 2021 har signerats digitalt under perioden 7-11 mars 2022.

**Roland Andersson**

Ordförande

**Oliver Öberg**

Styrelseledamot

**Linda Ikatti**

Styrelseledamot

**Pirjo Antonson**

Styrelseledamot

**Väinö Östhult**

Styrelseledamot

**Paul-Andre Safko**

Styrelseledamot

**Mikael Wickberg**

Styrelseledamot

**Kjell O. Claesson**

Styrelseledamot

**Olle Engström**

Styrelseledamot

**Mikael Hansson**

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB  
Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

## 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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 2-45 och sidan 70 men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa.

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

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att

fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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 för AB Bostäder i Borås för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorers 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.

### Revisorers ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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



**BORÅS STAD**  
Stadsrevisionen

Till årsstämman i AB Bostäder i Borås  
Organisationsnummer 556024-8782

## Granskningsrapport för år 2021

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 2021.

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

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

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för AB Bostäder i Borås 2021.

BORÅS 2022-02-28

  
Nils-Gunnar Blanc

  
Thomas Gustafsson

# Styrelse, företagsledning och revisorer

## Styrelse

### Ordinarie ledamöter

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

### Ersättare

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

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

## Företagsledning

Mikael Hansson, vd, anställd 2020  
Anna Hallkvist, tf. ekonomichef  
Jessica Peterson, HR-chef, anställd 2021  
Theresa Gunnergren, fastighetsutvecklings-  
chef, anställd 2020  
Sophia Jonsson, kommunikationschef,  
anställd 2019  
Mattias Jonsson, boservicechef,  
anställd 2020  
Ulf Johansson, verksamhetsutveckling-  
marknadschef, anställd 2021

## Revisorer utsedda av årsstämma 2020

Lekmannarevisorer utsedda av kommunfull-  
mäktige:  
Nils Gunnar Blanc (L)  
Thomas Gustafsson (S), ersättare

## Revisorer utsedda av årsstämma 2020

Ernst & Young AB



Sedan 1923 har vi sett det som vår uppgift att erbjuda ett rikt och varierat utbud av lägenheter i alla stadsdelar. Det bästa boendet för boråsaren. En inställning som samtidigt har gjort oss till stadens största kommunala bostadsföretag. Hos oss är människorna alltid i centrum. Våra hyresgäster, medarbetare och samarbetspartners. Med fokus på social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.



## Bostäder i Borås

[info@bostader.boras.se](mailto:info@bostader.boras.se)  
[www.bostader.boras.se](http://www.bostader.boras.se)  
033-44 20 00