



Bostäder
i Borås



Års- och hållbarhetsredovisning

2024

Året i korthet

Vi lanserar ett jobbspår

Jobbspåret riktar sig till människor som står långt ifrån arbetsmarknaden. Under året har sju personer deltagit i satsningen och utfört praktiskt arbete som städning av trapphus och skötsel av utemiljöer. De har även fått stöd i sin personliga utveckling och med det stärkt möjligheterna till framtida jobb.



SOMMARBIO PÅ HULTA

En härlig kväll i somras fylldes Hulta torg med glada barn och taggade fotbollsfans. Hamburgare, popcorn och sockervadd serverades i mängder och barnen målades till allt från fjärilar till Batman. På storbildsskärmen kunde de se Sunes sommar och Trolls 3 innan Spanien–Frankrike och Nederländerna–England gjorde upp om finalplatsen i fotbolls-EM.



SIMSKOLA FÖR MÄN OCH BARN

För andra året i rad arrangerade vi och Simklubben Elfsborg den mycket uppskattade simskolan för män och barn, denna gång med totalt 70 platser. Syftet är att öka simkunnigheten bland barn och vuxna. Vi arrangerar även simskola för kvinnor sedan flera år tillbaka.



MULMHOLKAR PÅ BYGGKOLLO

Byggkollo riktar sig till barn i mellanstadiet som får utforska byggbranschen under kreativa former. I år byggde 64 barn mulmholkar för insekter och andra djur till det gröna stråket i Borås. Byggkollo sker i samarbete med RO-Gruppen, Navet och Sparbanksstiftelsen Sjuhärad.



Borås första Piff!-skåp!

I Borås första piff!-skåp kan alla låna utrustning för olika sporter och spel, med hjälp av bank-id. Skåpet finns vid multiarenan på Hässleholmen.

Nytt personalsystem

Vi har implementerat Flex HRM som förenklar vardagen för våra medarbetare och chefer. Systemet är en molntjänst med ett sömlöst flöde som kan hantera bemanning, tidrapportering, introduktion, projektredovisning, reseräkningar med mera.



Från familjedagar till adventsmys

Vi tar alla tillfällen i akt för att bygga relationer mellan oss och våra hyresgäster. Under lättsamma former träffar vi våra hyresgäster på allt ifrån familjedagar till grovsopsdagar och glöggmingel.



Luciatåg lyste upp morgonen

På luciamorgon förvandlades våra arbetsfordon till rullande lucior, tärnor och tomtar. Våra team bjöd på musik, ljus, glitter, pepparkakor och julstämning. En otroligt uppskattad tradition av både hyresgäster och medarbetare!



INNEHÅLL

Året i korthet	1
Vd har ordet	3
Vi är Bostäder i Borås	7
Betydande händelser	11
Vi utvecklar vår förvaltningsmodell	15
Vi kommunicerar med våra huvudintressenter	17
Nyckeltal	19
Vår verksamhet	21
Social hållbarhet	25
Ekologisk hållbarhet	35
Ekonomisk hållbarhet	41
Revisorns yttrande avseende hållbarhetsrapporten	45
Årsredovisning	46
Förvaltningsberättelse	48
Femårsöversikt	51
Resultaträkning	54
Balansräkning	55
Kassaflödesanalys	57
Noter	58
Underskrifter	68
Revisionsberättelse	69
Granskningsrapport	71
Styrelse, företagsledning, revisorer	72



Foto: Robin Fagerman

2024 – ett år fyllt av både utmaningar och möjligheter, precis som alla andra år. Men samtidigt är ingen dag den andra lik i ett bostadsbolag. Det är en av tjuusningarna med att arbeta med människor och deras hem i fokus.

JAG ÄR STOLT ÖVER VAD VÅRA 121 medarbetare åstadkommer varje dag för våra hyresgäster och för den resa vi gör i bolaget. Alla ska känna att de är med och utvecklar oss. Tidigare år har vi satsat på att stärka ledarskapet. Nu tar vi ytterligare steg i vår kulturresa och har under året fortsatt att utveckla vårt bolag. Goda ledare är grunden men det behövs även en gemensam målbild och ett

tillitsbaserat klimat för att nå framgång – hela tiden med hyresgästernas bästa för ögonen.

DE TRE KOMMANDE ÅREN ska vi fokusera på tre områden:

- **Kundupplevelsen och god kundkommunikation**
- **Hela och rena lägenheter**, där tid och kraft ska läggas på att ta hand om våra bostäder.
- **Hela och rena områden**, med fokus på trygghet och upplevelser runt våra fastigheter.

Våra kunders trivsel och trygghet är en ledstjärna i allt vi gör och vi utgår hela tiden från deras behov, samtidigt som vi har ett stort fokus på ekonomisk stabilitet och långsiktighet. Förvaltning innebär inte bara att vi ska ta hand om det vi har utifrån bolagets perspektiv och planer.

Jag vill särskilt nämna satsningen på feriearbeten för unga, där vi i år kunde erbjuda sommarjobb till 202 ungdomar, varav 18 med särskilda behov.

Mikael Hansson, vd, Bostäder i Borås



Vi måste också lyssna till våra hyresgäster. Det gör vi genom regelbundna intervjuer och enkäter, och de svar vi får leder till åtgärder i våra bostadsområden. Vår nya förvaltningsorganisation är satt utifrån den självklara insikten att de som bor i våra områden bäst vet vad de behöver.

VÅRA HYRESGÄSTER SKA TRIVAS och känna sig trygga. Därför har vi även i år bidragit till Borås Stads satsning Socialt hållbart Borås. Mycket görs varje dag, året om, inte minst kring våra fastigheter när det gäller att fixa lås och belysning, plocka skräp och fräscha upp fasader, trapphus och tvättstugor. Men det kan också handla om att investera i fler bänkar och grillplatser eller skapa platser där grannar kan mötas och prata en stund.

SOM ETT LED I VÅRT ARBETE med Socialt hållbart Borås har vi och Borås Stad tillsammans skapat en ny mötesplats på Sjöbo torg – en fantastisk plats där boråsarna kan mötas. Detta är ett bra exempel på hur vi arbetar tillsammans för att skapa både trygghet och engagemang i en stadsdel.

Jag vill också särskilt nämna satsningen på feriearbeten för unga, där vi i år kunde erbjuda sommarjobb till 202 ungdomar, varav 18 med särskilda behov. Under två perioder på tre veckor fick ungdomar sköta om och underhålla vår utemiljö. De målade exempelvis om både lek- och parkeringsplatser och fixade även fritidsaktiviteter för barn och unga – allt för att öka trivselen i våra områden.

Ungdomarna får värdefull arbetslivserfarenhet samtidigt som vi förbättrar och utvecklar våra bostadsområden – en riktig vinn-vinn-situation alltså!

ANTALET OUTHYRDA LÄGENHETER har ökat under året. Detta beror bland annat på en svag befolkningsutveckling, där antalet invånare minskar på grund av att färre flyttar in till Borås samtidigt som allt färre barn föds. Dessutom har många hushåll sämre ekonomi och minskad köpkraft. Det gör att man inte flyttar i samma utsträckning som tidigare, vare sig till en ny bostad eller mellan bostäder. Vi tar den här utvecklingen på stort allvar och under senare delen av året har vi arbetat intensivt med att hålla vår vakansgrad i schack, vilket har gett resultat. Det arbetet kommer att fortsätta under kommande år.

I OKTOBER BESLUTADE HYRESNÄMNDEN om tvångsförvaltning av ett hyreshus på Norrby, och vi utsågs till förvaltare. Beslutet gällde totalt 24 bostadslägenheter och 8 lokaler. Mer om detta går att läsa på sidan 16.

NÄR JAG SUMMERAR ÅRET är det med en stor känsla av stolthet över allt vi har åstadkommit tillsammans – medarbetare, hyresgäster och samarbetspartners. Genom engagemang, lyhördhet och målmedvetenhet fortsätter vi att utveckla våra kvarter och skapa trygga, trivsamma hem. Jag ser med tillförsikt fram emot kommande år, där vi gemensamt tar oss an nya utmaningar och möjligheter – alltid med hyresgästens bästa i fokus. Tack för ett fint år! Tillsammans bygger vi framtidens Borås.

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





Foto: Tomas Eriksson

Bostäder i Borås genomgår sedan fyra år tillbaka en omfattande förändring och vi har i princip byggt om hela fundamentet för bolaget. Med vår vision "En bättre värld", som antogs av styrelsen 2021, har vi en tydlig riktning i vår utvecklingsresa. Under 2024 har vi tagit betydande steg i att förändra vår organisation och vårt arbetssätt.

Med kundens fokus och stor passion, tar vi hand om våra fastigheter och skapar platser där människor vill leva och bo. Det är vår mission och det är därför vi går till jobbet varje dag: Vi vill göra skillnad i Borås. Vårt engagemang för staden har funnits i över 100 år och hållbarhet har alltid varit en grundpelare i vår verksamhet. Det återspeglas i allt vi gör – från socialt engagemang till affärsstrategier.

Vi ägs av Borås Stad, men vi är ett aktiebolag vars enda inkomst är hyresintäkter och våra ägardirektiv reglerar vårt uppdrag. Vi har tydliga finansiella och sociala krav från ägare och styrelse, och vi uppfyller de mål som anges i

våra ägardirektiv genom att vi erbjuder ett brett utbud av bostäder. Vi finns i nästan alla stadsdelar i Borås och har stor variation av lägenheter vad gäller storlek, standard och område. När vi bygger eller renoverar gör vi det alltid med god teknisk kvalitet och kvalitativa material med lång hållbarhet. Vi har under drygt 100 år erbjudit lägenheter till alla boråsare oavsett bakgrund eller inkomst, och det kommer vi att göra i minst 100 år till!

Vår företagskultur är grunden

Vår företagskultur är grunden i vår verksamhet. Sedan vi inledde vår förändringsprocess har vi stärkt både vår företagskultur och våra arbetsprocesser. Vår övergripande kulturdefinition är att varje medarbetare är en ledare som

Kort om oss:

VÅR KULTUR

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

VÅR VISION

En bättre värld.

VÅR MISSION

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

VÅRT VARUMÄRKESLÖFTE

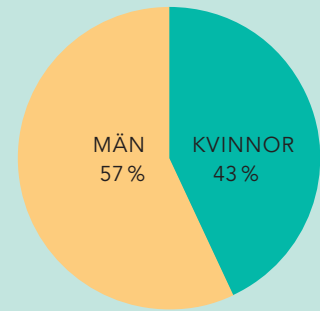
Vi bryr oss om.

VÅRA LÅNGSIKTIGA MÅL

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

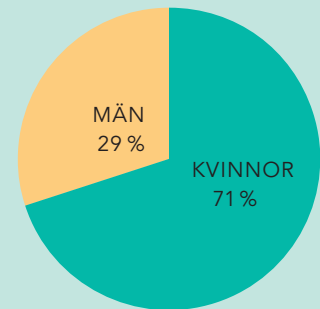
ANTAL ANSTÄLLDA

121 PERSONER
KVINNOR 52
MÄN 69



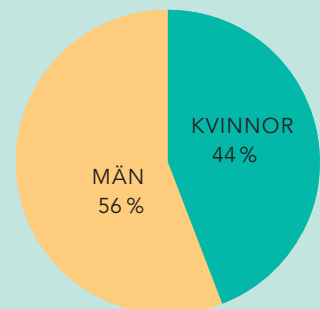
LEDNINGSGRUPPEN

7 PERSONER
KVINNOR 5
MÄN 2



CHEFER

16 PERSONER
KVINNOR 7
MÄN 9



visar vägen genom handling och omtanke. Detta betyder dels att vi tar ansvar och leder varandra utifrån vår expertis, dels att vi tillsammans skapar en härlig arbetsmiljö. Vi använder en extern leverantör för vår medarbetarundersökning Great Place to Work. För 2023 såg vi en liten minskning i hur många medarbetare som gav oss högsta betyg jämfört med föregående år, men resultatet var ändå förhållandevis högt med tanke på det händelserika år vi då hade i bolaget. För 2024 ligger siffrorna på i stort sett samma nivå som året innan.

Boråsarnas självklara val

Vi vill vara det självklara valet för alla boråsare, oavsett vilka andra alternativ det finns på marknaden. Det är ett viktigt och prioriterat arbete som pågår hela tiden, för trots att vi har många som står i kö i dag ser vi att antalet aktivt sökande minskar. Vi ska alltid prioritera både kundens behov och vad fastigheten behöver. Med vår nya organisation på plats är vi säkra på att vi kommer att vara bättre rustade för att möta både kundens, fastighetens och områdets behov.

I över 100 år har vi erbjudit lägenheter till alla boråsare genom hela livet. Och det kommer vi att göra i minst 100 år till!

Våra områden

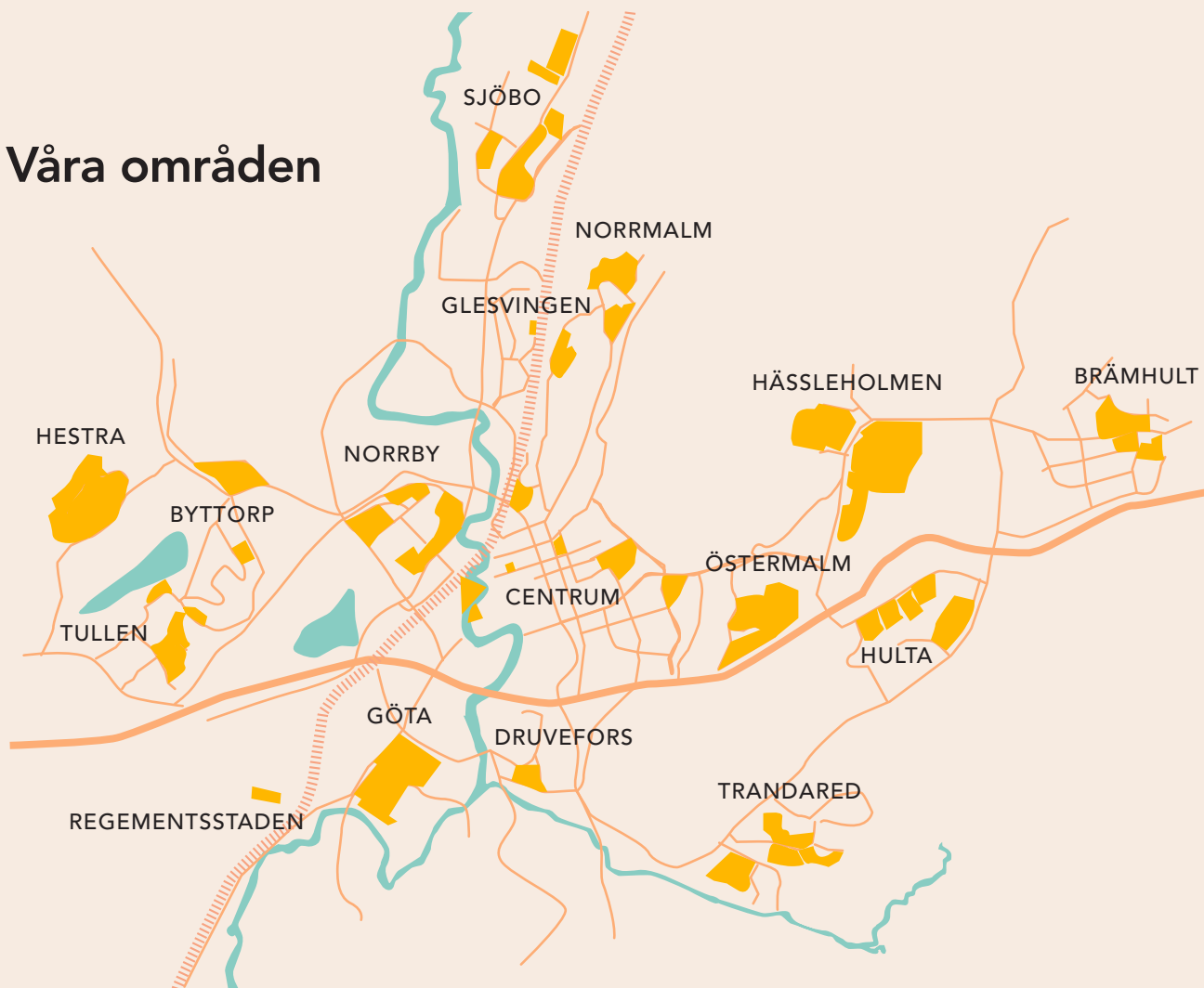


Foto: Robin Fagerman

”Det bästa är att jag får erbjuda bra service. Det gör mig stolt!”

JAN CHATTO
REPARATÖR

Hej Chatto! Vad är bäst med ditt jobb?

Det bästa är att jag får hantera och fixa fel hemma hos våra kunder och erbjuda bra service. Det gör att jag känner mig stolt!

Varför jobbar du på Bostäder i Borås?

Jag har varierande arbetsuppgifter och teamkänslan är bra när det gäller samarbetet mellan olika avdelningar. Alla jobbar mot samma mål.

Hur trivs du på jobbet?

Jag trivs väldigt bra!

Vad är viktigt för dig på en arbetsplats?

Trevliga kollegor, god arbetsmiljö och att man både kan ge och ta feedback.

Våra huvudprocesser



Foto: Tomas Eriksson

Våra tre huvudprocesser definierar bolagets viktigaste aktiviteter för att vi ska uppnå bolagets mål och vision. Processerna är avgörande för en väl fungerande organisation och en positiv upplevelse för våra hyresgäster. Att kartlägga, revidera och implementera samtliga processer kräver tid, engagemang och resurser. Vi har under året arbetat med att säkerställa våra huvudprocesser, men har en resa kvar att göra innan vi är i hamn.



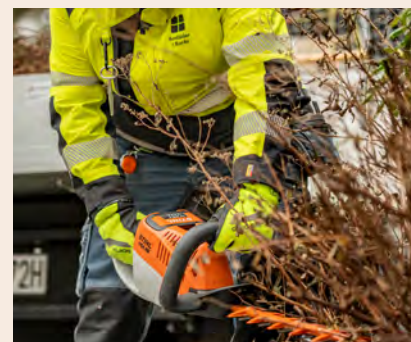
BYGGA NYTT

Att bygga nya och renovera befintliga fastigheter är en av våra viktigaste uppgifter. I processen för att bygga nytt saknas dock ett tydligt system för uppföljning och överlämning. Därför påbörjade vi under året en kartläggning av denna huvudprocess. Kartläggningen kommer att fortsätta 2025.



HYRA UT

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



BO OCH FÖRVALTA

Vår dagliga drift omfattar en mängd uppgifter. Fastighetsskötare och reparatörer utför enklare reparationer och underhåll, och våra områdesutvecklare arbetar med sociala frågor i våra områden. Vi hyr ut lokaler till kommersiella kunder och föreningar. Flera processer är upprättade inom området och fler kommer att kartläggas 2025.

Betydande händelser

Här är några av höjdpunkterna av det vi genomförde under 2024.



Ny webbplats förenklar för våra hyresgäster

I april lanserade vi vår nya webbplats. Nu är det enklare för både nuvarande och framtida hyresgäster och besökare att hitta den information de söker. De kan också lättare utföra sina ärenden när det passar dem, även utanför våra besöks- och telefontider. Den nya webbplatsen uppfyller kraven på tillgänglighet enligt EU:s tillgänglighetsdirektiv, vilket innebär att den är tillgänglig för personer med funktionsnedsättning.

www.bostaderiboras.se



202 ungdomar fick jobb i sommar

Under sommaren jobbade 202 ungdomar, varav 18 med särskilda behov, i flera av stadens områden. Det är en markant ökning från de 25 unga som anställdes när satsningen inleddes. Ungdomarna skötte och underhöll fastigheter, grönytor och lekplatser. De organiserade även fritidsaktiviteter för barn och unga. Ungdomarna fick en chans att utveckla sina färdigheter och en första inblick i arbetslivet. Som avslutning fick de en utbildning i vardagsekonomi.



Nattfotboll lockar unga i Daltorphallen

Den 6 december drog vi i gång med nattfotboll varje fredag klockan 22.00-01.00 i Daltorphallen. Aktiviteten riktar sig till ungdomar mellan 15 och 25 år, och cirka 50 ungdomar deltog vid varje tillfälle under december. Satsningen syftar till att ge unga boråsare en meningsfull sysselsättning under vinternätterna. Satsningen är ett brottsförebyggande initiativ som fokuserar på gemenskap och trivsel genom en trygg miljö där unga kan mötas och dela sitt intresse för fotboll. Initiativet fortsätter även under 2025.



Sjöbohuset har öppnat!

Efter en omfattande totalrenovering öppnade Sjöbohuset sina dörrar igen den 11 december. Här finns plats för liv, glädje och gemenskap. Man kan låna böcker på biblioteket, få hjälp att kontakta myndigheter eller söka jobb genom Medborgarservice. Privatpersoner och föreningar kan hyra lokaler, och på fritidsgården kan man spela pingis, prova yoga eller spela teater. Sjöbohuset är helt enkelt en mötesplats för framtiden där människor kan trivas och skapa nya minnen!



Foto: Mats Alfredsson

Tusen tack Hässle!

Hösten 2022 genomförde vi en stor enkätundersökning på Hässleholmen med frågor om boendemiljö, trivsel och uppväxtvillkor. Enkäten ingår i vårt arbete med att skapa trivsamma och trygga bostadsområden utifrån våra hyresgästers önsknings och behov.

Hela 4 103 Hässlebor engagerade sig, vilket motsvarar 55 procent av de boende i området. Resultatet presenteras bland annat på vår webb och vi har redan genomfört en rad olika insatser på Hässleholmen som en följd av

enkäten, till exempel byggt en multirena, renoverat tvättstugor och byggt fler grillplatser. I samband med att vi presenterade våra åtgärder passade vi på att hylla eldsjälarna på området genom riktigt stora fasadvepor. Ett mycket uppskattat initiativ på Hässleholmen.

Kampanjen är ett sätt för oss att visa vår uppskattning till de fantastiska människor som dagligen bidrar till att göra Hässleholmen till en ännu bättre plats att bo och leva på. Vi vill visa att det är tillsammans vi skapar förändring!

Ökad hållbarhet kräver åtgärder

Under 2024 genomförde vi en dubbel väsentlighetsanalys enligt EU:s direktiv för hållbarhetsrapportering (CSRD). Vi har bland annat gjort en omvärldsanalys, jämfört oss med andra bolag, kartlagt våra intressenter och analyserat vår värdekedja och leverantörskedja. Under våren anordnades workshops där vi kartlade och undersökte verksamhetens påverkan utifrån CSRD:s krav. Här deltog nyckelpersoner inom organisationen och fokus låg på att:

- Identifiera verksamhetens väsentliga hållbarhetsfrågor, till exempel klimatpåverkan, resursanvändning, sociala aspekter och styrning.
- Utvärdera risker och möjligheter.
- Ta fram en väsentlighetsanalys.
- Ta fram en fördjupande klimatscenarioanalys.

Under tredje kvartalet påbörjade vi en mer detaljerad klimatscenarioanalys för att bedöma verksamhetens motståndskraft mot olika klimatrelaterade risker och möjligheter. Analysen tog avstamp i två framtida klimatscenarier som var anpassade till Parisavtalets mål att den globala temperaturökningen ska hållas väl under 2 °C och att man ska sträva efter att begränsa den till 1,5 °C. Fokus låg på att identifiera hur förändringar i klimat och lagstiftning kan påverka våra fastigheter och vår verksamhet som helhet. Detta arbete fortsätter under 2025.



Sju väsentliga områden

Väsentlighetsanalysen är ett viktigt underlag för att utveckla våra klimatstrategier och långsiktiga hållbarhetsmål. Arbetet resulterade i att vi definierade och beslutade om sju väsentliga hållbarhetsområden:

- Klimatförändringar
- Biologisk mångfald och ekosystem
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Den egna arbetskraften
- Arbetstagare i värdekedjan
- Slutanvändare och konsument
- Ansvarsfullt företagande

Därutöver är frågan om trygga boenden särskilt viktig för oss som bostadsbolag och vi ska därför beakta, målsätta och addera den i vår kommande hållbarhetsrapportering.



Dyrt med felsortering

När hyresgäster slänger annat än matavfall i våra matavfallsskär får vi betala en felsorteringsavgift. För 2024 blev summan cirka 1 100 000 kronor. Ofta sorterar våra hyresgäster fel på grund av okunskap eller informationsmissar, och problemet finns inte bara hos oss utan det är ett nationellt, utbrett problem. Här satsar vi på information och olika lösningar som ska göra det enklare för hyresgästerna att sortera rätt. Vi genomför tätare ronderingar och vi får också tips från våra hyresgäster. Målet är att minska avgifterna, så att vi i stället kan använda pengarna för att investera i våra bostadsområden.



Interiör från vår visningslägenhet på Trallingsgatan 3. / Foto: Istvan Csiszar

Vakansläget en utmaning

Under året har antalet outhyrda lägenheter ökat, vilket inte minst är en följd av läget i vår omvärld. Många städer runt om i Sverige kämpar med en svag befolkningsutveckling, där antalet invånare minskar på grund av att färre flyttar in samtidigt som allt färre barn föds. Detta sker även i Borås. Här finns dessutom ett överskott på lediga lägenheter hos både privata och allmännyttiga bolag i kommunen. Lägg därtill att många hushåll har försämrad ekonomi och minskad köpkraft, vilket gör att man inte flyttar i samma utsträckning som tidigare, vare sig till en ny bostad eller mellan bostäder.

Det är alltså många faktorer som samverkar och påverkar vakansläget, och för att försöka förbättra läget för bolaget har vi under året tillsatt en grupp som arbetar med att stärka vårt erbjudande och förbättra vår marknadsnärvaro.

Detta har bland annat lett till att vi:

- Utvecklar nya funktioner på webben för att underlätta för potentiella hyresgäster att hitta och välja sitt framtida hem.
- Förbättrar våra texter och vår tonalitet, så att vår kommunikation är inbjudande och engagerande.
- Stylar lägenheter och ordnar fler visningshelger för att öka attraktionskraften i vårt bestånd.
- Marknadsför oss mer och tydligare i både egna kanaler och via köpt media, för att nå fler målgrupper.
- Fräschar upp i fastigheter och områden med många vakanta lägenheter, för att skapa en bättre upplevelse för både nuvarande och potentiella hyresgäster.

Arbetet kommer att fortsätta under 2025.

Vi utvecklar vår förvaltningsmodell



Foto: Tomas Eriksson

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

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

Vi förstärker kompetensen ytterligare

I arbetet med att bli ännu bättre på vår kundnära förvaltning har vi under året utvecklat vår förvaltningsorganisation, och i detta arbete har vi nått nya insikter. Vi förstär-

ker vårt team med ytterligare en bochef och en förvaltare, vilket innebär att varje förvaltningsområde kommer att ansvara för mellan 1 500 och 1 900 lägenheter.

FÖR ATT ÄNNU BÄTTRE MÖTA våra kunders behov kommer våra sju förvaltningsteam att flytta ihop och bli fyra större team placerade på tre olika platser i Borås. Detta gör oss mindre sårbara, eftersom varje team kommer att bestå av fler personer. Dessutom kommer bochef, förvaltare och besiktningspersoner sitta tillsammans med reparatörer och fastighetsskötare. Organisationsförändringen planeras att vara klar under 2025 och kommer att leda till både bättre arbetsmiljö och högre kundservice.

Förvaltningsområdenas uppdrag

- **Ansvarar för kund, fastighet och stadsdel:**
– hanterar nöjd kund-index (NKI), driftnetto, trygghetsindex och underhåll.
- **Agerar beställarorganisation:** beställer tjänster internt och externt, till exempel projektledning vid ombyggnationer.
- **Agerar utförarorganisation:** ansvarar för skötsel, tillsyn och reparationer.
- Förvaltningen ansvarar även för vissa specialistfunktioner: **Affärsområde lokaler** och **Områdesutveckling**



Våra fyra förvaltningsområden

FÖRVALTNINGSOMRÅDE 1

Centrum syd, Göta, Regementet, Tullen, Hestra och Byttorp

FÖRVALTNINGSOMRÅDE 2

Centrum nord, Alideberg, Norrmalm, Trandared, Druvefors, Östermalm och Brämhult

FÖRVALTNINGSOMRÅDE 3

Norrby och Sjöbo

FÖRVALTNINGSOMRÅDE 4

Hässleholmen och Hulta

Tvångsförvaltning

Från den 25 oktober tog vi över driften av fastigheterna Lotsen 3 och 10, efter ett unikt beslut av hyresnämnden om tvångsförvaltning. Förvaltningen är separerad från ordinarie verksamhet och omfattar bland annat att säkra boendemiljön genom akuta åtgärder. Fokus är att skapa trygghet och stabilitet för hyresgästerna.

EFTER BESLUTET OM TVÅNGSFÖRVALTNING genomförde vi en omfattande besiktning av fastigheterna för att få en nulägesbild. Vi kunde då konstatera att läget var akut när det gäller både fukt- och mögelskador och brister i elinstallationer, värme och ventilation. Det ledde till att vi

beslutade att evakuera hyresgästerna. Vi har hjälpt samtliga hyresgäster med att hitta nya tillfälliga boenden. Beslutet om tvångsförvaltning gäller till dess att hyresnämnden fattar ett annat beslut. Tvångsförvaltningen påverkar inte vår ekonomi, eftersom den hålls helt åtskild från den ordinarie verksamheten.



Vi kommunicerar med våra huvudintressenter

Foto: Emilia Bergmark Jimenéz

Effektiv kommunikation med våra huvudintressenter – hyresgästerna, medarbetarna, leverantörerna och styrelsen – är avgörande för vår verksamhet. Med en öppen dialog och samverkan med varje grupp strävar vi efter att alltid vara lyhörda och agila. Genom kommunikationen med våra huvudintressenter har vi identifierat de 12 viktigaste frågorna som vi arbetat med under året.

För våra hyresgäster, som är kärnan i vår verksamhet, upprätthåller vi ett antal olika kommunikationskanaler. Det gör vi för att det ska vara enkelt för våra hyresgäster att göra sin röst hörd. Våra kanaler innefattar allt från digitala lösningar till möten och skriftlig information.

Våra medarbetare delges intern information via vårt intranät. De har också en viktig roll i att förmedla relevant information till våra hyresgäster.

Kommunikation med leverantörerna är viktig och baseras på ömsesidigt förtroende och samarbete, vilket krävs för att tillfredsställa våra hyresgästers förväntningar.

På bolagsstämman i mars 2023 tillsattes en ny styrelse av våra ägare. Med dem upprätthåller vi en kontinuerlig dialog, i form av fysiska träffar och digital styrelseportal, som ger en bra insyn i bolagets strategiska riktning.

Våra 12 väsentliga frågor 2024



Social hållbarhet

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

Ekologisk hållbarhet

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

Ekonomisk hållbarhet

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



Nyckeltal

LÄGENHETER OCH KÖ

6864

lägenheter totalt

0

nybyggda lägenheter

50 001

i kö totalt

492

studentlägenheter

19 %

omflyttning

5656

aktivt sökande

GENOMFÖRT HYRESGÄSTSTYRT LÄGENHETSUNDERHÅLL

661

lägenheter

3517

ytskikt (målning, golv, kök)

1359

golvrenoveringar

2372

rum

1946

målningsrenoveringar

198

köksrenoveringar



STÖRRE RENOVERINGAR

50

köksrenoveringar/
köksuppggraderingar

2 950

fönsterbyten

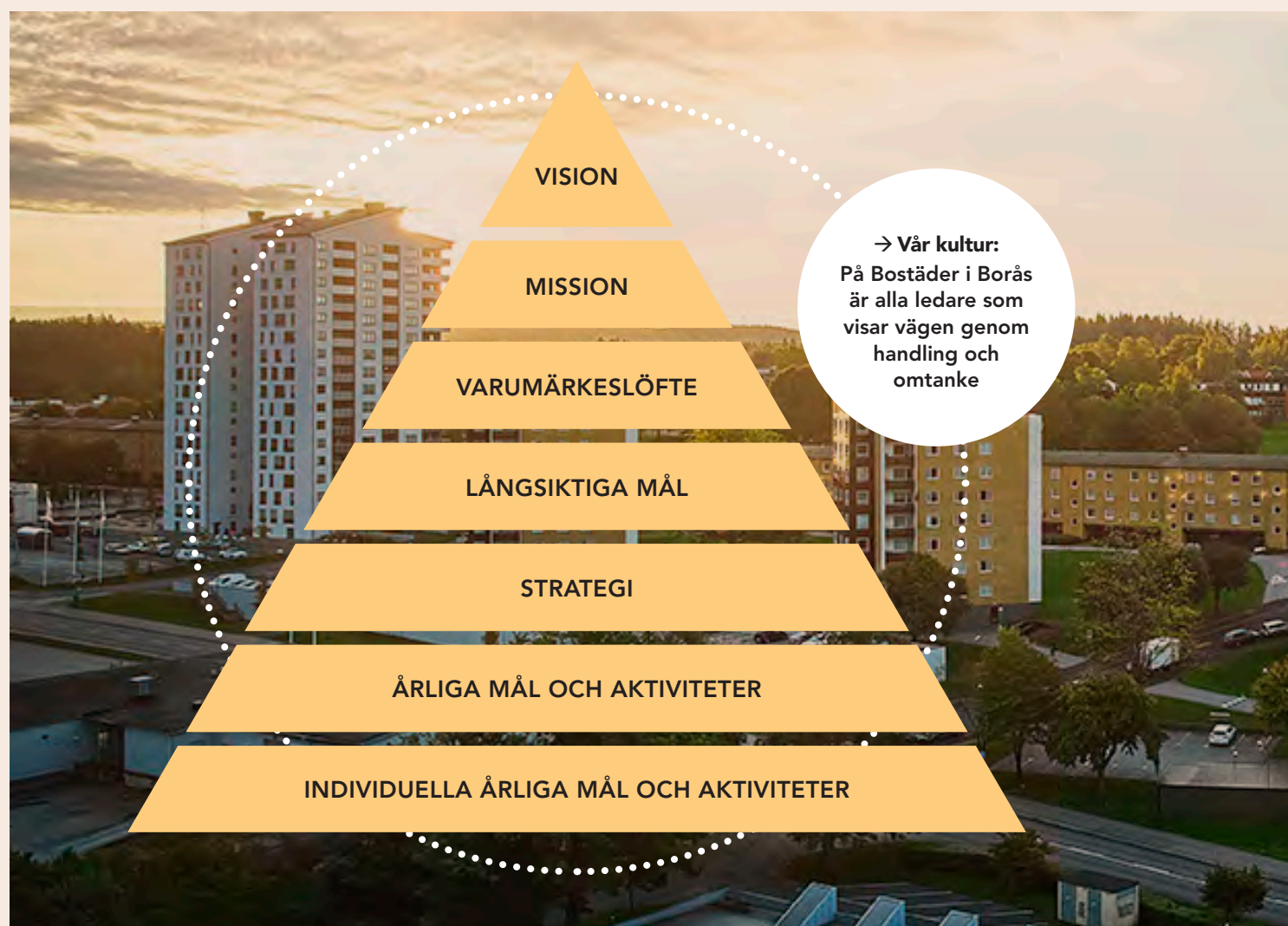
1 600

Kvm tak har bytts ut

78

balkonger

Foto: Emilia Bergmark Jimenéz



Vår verksamhet

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

Vi har en politiskt tillsatt styrelse, eftersom vi ägs av Borås Stad. Det innebär att våra styrelsemedlemmar är kopplade till ett politiskt parti och kan påverka bolagets strategiska beslut utifrån politiska intressen och agendor. En politiskt tillsatt styrelse kan fungera som länk mellan Borås Stads politiska ledning och bolaget för att bevaka att bostadsfrågorna prioriteras på kommunal nivå.

Styrelsen beslutar om bolagets budget, nya investeringar upp till en viss nivå och vilka satsningar bolaget ska göra. Detta sker alltid utifrån aktiebolagslagen och med hänsyn tagen till de miljömål som är satta av

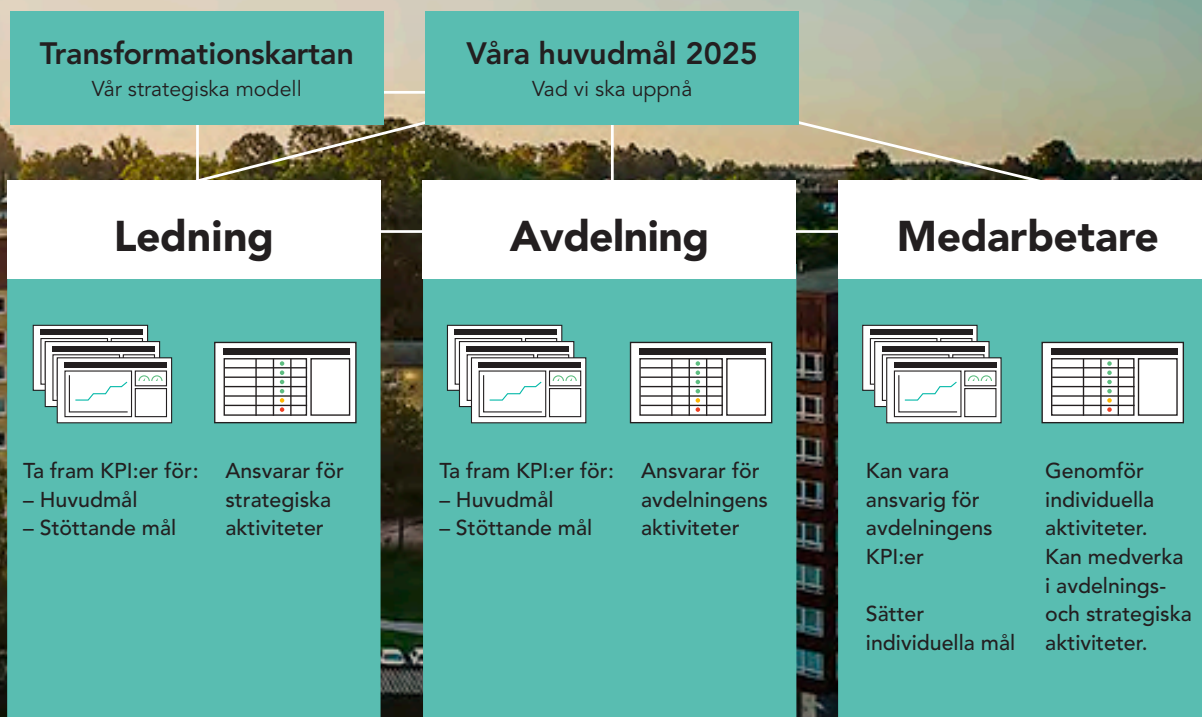
bland annat Borås Stad och Västra Götalandsregionen. Alla som arbetar inom Borås Stad har krav på sig att genomgå stadens miljöutbildning för att få grundläggande kunskap om miljöfrågor och hur man kan arbeta för att minska påverkan på miljön.

Kontinuerlig måluppföljning

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

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

Så här når vi våra mål



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

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

(business reviews) varje kvartal, för att ytterligare granska effekten av genomförda aktiviteter. Detta arbetssätt genomsyrar bolaget sedan 2022 – från högsta ledning till individnivå. Alla medarbetare är engagerade i aktiviteter och förbättringsarbete för att på olika nivåer bidra till att vi når våra mål.

ÄR VI INTE ÖVERENS om nuläget blir det svårt att vara överens om vilka problem vi har att lösa. Därför har vi inför 2025 tagit fram ett strategiskt inriktningsdokument (SID) som skapar en gemensam förståelse för nuläget och vår strategi de kommande 1–3 åren. Dokumentet hjälper oss att fokusera våra aktiviteter under 2025 på en marknad där bostadsbrist har växlat till bostadsöverskott i delar av Borås.

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

Årscykel riskanalys



Miljömålen följs upp varje halvår

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

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

Vår avtalsuppföljning säkrar följsamhet och kvalitet

Under 2024 har vi fortsatt att följa upp våra leverantörer genom vår uppföljningsmodell, och denna

modell fortsätter att utvecklas under 2025. Modellen ska säkerställa att våra leverantörer följer våra avtal och krav på ett kvalitets- och affärsmässigt sätt. Vi gör bland annat återkommande uppföljningar vad gäller miljö och hållbarhet.

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

Vi upphandlar opartiskt och transparent

Som allmännyttigt bostadsbolag lyder vi under lagen om offentlig upphandling (LOU). Det innebär bland annat att alla våra inköp måste ske opartiskt och transparent. Vi ska säkerställa att våra inköp inte är konkurrenshämmande och vi får inte

rikta våra upphandlingar till lokala leverantörers fördel.

Bolagets relation med våra leverantörer förändras över tid. Ramavtalspartners där vi köper in tjänster eller varor över 700 000 kronor (netto) per avtalsperiod ska upphandlas enligt lagen om LOU, och under 2024 har vi genomfört 25 upphandlingar enligt LOU.

Vi följer försiktighetsprincipen

Enligt miljöbalkens försiktighetsprincip (2 kap. 3 §) ska alla som bedriver en verksamhet utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Vi arbetar löpande för att försiktighetsprincipen ska tillämpas och kommer ha ett fortsatt fokus på miljö och hållbarhet i våra upphandlingar.



Visselblåsningar

Visselblåsning innebär att en person slår larm om missförhållanden i en verksamhet, och alla verksamheter med fler än 50 anställda måste ha en intern kanal för visselblåsarfunktion på plats. Vi erbjuder möjligheten till visselblåsning via vårt intranät. Arbetsgivaren måste dessutom säkerställa att den rapporterade personens identitet omfattas av sekretess. Under 2024 inkom inga visselblåsningar i bolaget.



Foto: Robin Fagerman

”Jag vill bidra till bolagets utveckling och skapa värde för kollegor och hyresgäster.”

JIMMY GRÅBERG
IT-CHEF

Hej Jimmy! Vad är bäst med jobbet?

Vi har ett starkt samhällsengagemang och vill framåt inom IT och digitalisering. Jag vill bidra till bolagets utveckling och skapa värde för kollegor och hyresgäster.

Hur trivs du på jobbet?

Jag trivs superbra! Det finns alltid utmaningar, men det gör jobbet spännande. Att jobba med så många fina kollegor är dessutom grädde på moset!

Vad är viktigt för dig på en arbetsplats?

Att få vara en del av en organisation med en tydlig vision och ett starkt fokus på förbättring. Jag värdesätter en arbetsmiljö som främjar personlig och professionell utveckling, där alla kan växa och bidra till organisationens framgång.

Social hållbarhet

Social hållbarhet är en del av vårt uppdrag. Det framgår tydligt av våra ägardirektiv och många av våra projekt och satsningar handlar om just det. Vår strävan att skapa en trygg och inkluderande boendemiljö påverkar inte bara det område där arbetet sker; det är också insatser som i längden främjar hela Borås.

Under 2024 fortsatte vi vårt arbete med att följa upp och genomföra insatser utifrån de dialoger vi haft med våra hyresgäster, med fortsatt fokus på stadsdelarna Hässleholmen, Norrby och Sjöbo. Vi har jobbat aktivt på Hässleholmen och Norrby med att skapa förutsättningar för en meningsfull fritid på torg och innergårdar. På Sjöbo har vi byggt två nya grillplatser, satt upp fler bänkar och papperskorgar samt förbättrat belysningen på Sjöbo torg.

Vi värnar boendedialogen i alla våra områden och träffar våra hyresgäster på allt ifrån grosopsdagar till invigning av lekplatser och tvättstugor. Under lustfyllda och avslappnade former möter vi våra hyresgäster under våra familjedagar som vi arrangerar i nästan alla stadsdelar. Under året startade vi en familjedag även på Göta.

Vi är övertygade om att en del av lösningen för att öka tryggheten i våra områden är att skapa och stödja sysselsättning och utbildning, särskilt för ungdomar och personer som står långt från arbetsmarknaden. I år har vi därför tagit emot ett rekordantal ferieungdomar och lanserat ett jobbspår för att hjälpa fler personer som står långt ifrån arbetsmarknaden att komma närmare jobb och sysselsättning. Ferieungdomarna finansieras av Borås Stad och vi ser till att de får ett meningsfullt sommarjobb.

Genom fortsatt effektiva dialoger har vi fått värdefulla kunskaper om våra hyresgästers önskemål och behov. En åtgärdslista har tagits fram i samråd med hyresgästerna, vilken direkt påverkar deras boendemiljö. Våra åtgärder 2024 har inte bara förstärkt den sociala hållbarheten i våra bostadsområden utan också bidragit till en positiv samhällsutveckling.

Med vårt fortsatta engagemang ser vi fram emot att bygga vidare på dessa framgångar och göra positiv skillnad för boråsarna och våra hyresgäster.

202

Ungdomar fick feriejobb hos oss under sommaren, ett rekordantal!

Vi är övertygade om att en del av lösningen för att öka tryggheten i våra områden är att skapa och stödja sysselsättning och utbildning, särskilt för ungdomar och personer som står långt från arbetsmarknaden.

Foto: Robin Fagerman



"Varje dag erbjuder en möjlighet att göra skillnad för våra hyresgäster."

**ÅSA FRÖLICH
FÖRVALTARE**

Hej Åsa! Varför jobbar du på Bostäder i Borås?

Jag får arbeta aktivt med kundens fokus och lyssna på hyresgästers önskemål och behov. Bolaget satsar på god förvaltning.

Vad är det bästa med ditt jobb?

Varje dag erbjuder en möjlighet att göra skillnad för våra hyresgäster. Ingen dag är den andra lik! Jag trivs mycket bra med kollegor, arbetet och kontakten med våra kunder. Det är en tillåtande kultur som provar nya arbetssätt för att våra kunder ska få hem att trivas i.

Vad är viktigt för dig på en arbetsplats?

Engagemang, tydlighet, ansvarskänsla och att ha roligt!



Rekordmånga ungdomar i feriejobb

Vi vill att fler ungdomar ska få möjlighet att jobba under sommaren, och därför gjorde vi en rejäl ökning av antal feriejobb för ungdomar. Från 125 unga 2023, till 202 unga 2024, varav 18 med särskilda behov. Till vår hjälp hade vi sex handledare och en projektledare som rekryterades speciellt för uppdraget.

Ungdomarnas insatser ledde till en rejäl uppförskning i flera av våra stadsdelar och till aktiviteter för barn och unga. Många av ungdomarna fick en bra första inblick i arbetslivet och kunde efter perioden bygga på sitt cv. Med sig fick de även en utbildning i vardagsekonomi, eftersom det var den allra första lönen för de flesta. Målet för 2025 är att ha samma antal feriejobb som 2024.



Vuxenvandring

Vuxenvandringar var ett återkommande önskemål i de enkätsvar som samlades in under våra intervjuer på Hässleholmen 2022. Under årets mörka månader (fram till mars 2024) vuxenvandrade hyresgäster och medarbetare varje fredag mellan klockan 18 och 20. Syftet var att skapa kontakt och öka känslan av trygghet och gemenskap på området. Samtliga vuxenvandrare fick också utbildning i hjärt-lungräddning (HLR) samt utbildning om droger.



**"Det är alltid kul att gå till jobbet.
Att jag har världens goaste
kollegor gör inte saken sämre!"**

LENNART BENGTSSON
DRIFTSTEKNIKER

Hej Lennart!

Vad är det bästa med ditt jobb?

Jag ställs inför utvecklande uppgifter och den ena dagen är inte den andra lik. Det är en spännande bransch där det händer mycket hela tiden. Jag känner att jag gör skillnad. Det är alltid kul att gå till jobbet. Att jag har världens goaste kollegor gör inte saken sämre!

Vad är viktigt för dig på en arbetsplats?

Att alla jobbar åt samma håll med gott engagemang och att vi är uppriktiga mot varandra.



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

TALAR KIRKOR, OMRÅDESUTVECKLINGSCHEF

Foto: Emilia Bergmark Jimenéz

Ökat boendeinflytande på Sjöbo, Norrby och Hässleholmen

VI SKA ERBJUDA våra hyresgäster möjlighet till boendeinflytande och inflytande i vårt bolag; det framgår tydligt av våra ägardirektiv. De senaste två åren har vi därför arbetat både strukturerat och processinriktat med våra bosociala insatser för att säkerställa att vi uppfyller ägarnas krav.

EFTER ATT TIDIGARE ÅR ha genomfört stora enkätundersökningar på både Norrby och Hässleholmen har vi ett gediget informationsunderlag från våra hyresgäster, vilket ligger till grund för vårt

fortsatta trygghetsarbete. Under 2024 genomförde vi motsvarande insats på Sjöbo. Både Norrby och Hässleholmen är listade av Polisen som särskilt utsatta områden, och även om Sjöbo för närvarande inte finns med på Polisens lista finns det oroande tendenser som kräver åtgärder för att förhindra att området hamnar där i framtiden.

GENOM VÅRA INSATSER på Norrby, Hässleholmen och Sjöbo har vi etablerat en solid grund för fortsatt utveckling och förbättring vad gäller boendeinflytande och

medborgarinitiativ. Vi har anställt personer som bor i dessa områden, och då särskilt personer som står långt ifrån arbetsmarknaden, och involverat dem i förbättringsarbetet. Tillsammans med olika utbildnings- och integrationsinsatser är åtgärderna avsedda att få en långsiktig positiv effekt både på individ- och samhällsnivå, vilket är tänkt att leda till en ökad känsla av gemenskap och trygghet.



Vi fortsätter förändringsresan mot en modern och attraktiv arbetsplats

Foto: Emilia Bergmark Jimenez

Vi befinner oss mitt i en långsiktig och omfattande förändringsresa, där vi kontinuerligt utvecklar vår struktur, kultur och våra policyer. Detta arbete har pågått under flera år och är nödvändigt för att möta omvärldens förändringstakt och samtidigt stärka vår position som en modern och attraktiv arbetsgivare.

Ar 2024 har varit ett särskilt händelserikt år i denna resa. Vi har tagit flera viktiga steg för att modernisera våra arbetssätt och skapa en arbetsplats där våra medarbetare trivs, utvecklas och känner sig delaktiga. Vår ambition är att fortsätta bygga en företagskultur som präglas av samarbete, transparens och innovation, samtidigt som vi säkerställer att våra processer och system för bolaget framåt mot våra uppsatta mål.

En av årets mest betydelsefulla satsningar har varit övergången till ett samlat personalsystem – Flex HRM. Systemet ger oss en mängd funktioner och verktyg som har förenklat och effektiviserat vår personalhantering på alla nivåer i organisationen. Vi har förbättrat allt från tidshantering, lönekorningar och attestering till administration och systemhantering.

Flex mobila applikation ger dessutom våra medarbetare tillgång till information och till enklare och snabbare funktioner.

Denna övergång har effektiviserat och kvalitets-säkrat våra interna HR-processer, vilket skapar en bättre arbetsmiljö för alla. Genom systemet har vi tagit ett stort steg framåt i vår ambition att erbjuda moderna verktyg som underlättar både för medarbetare och chefer.

Vi har strukturerat om vår förvaltning för att skapa en mer ändamålsenlig och effektiv organisation. En viktig del har varit att stärka chefsledet och föra det närmare medarbetarna. I den nya organisationen arbetar cheferna tillsammans med sina team, vilket skapar en närmare koppling till den dagliga verksamheten. Detta är nödvändigt för att kunna möta

Antal anställda

Totalt: 121 personer (53 kvinnor och 69 män)
 Ledningsgruppen: 7 personer (5 kvinnor och 2 män)
 Chefer: 16 personer (7 kvinnor och 9 män)

Anställningsförhållanden

Personalomsättning: 9,92 procent
 Nyanställning: 8 personer

Ålder alla anställda

Under 30 år: 8 personer
 30–49 år: 67 personer
 50+ år: 46 personer

Antal säsongs- eller projektanställda

53 personer

Hälsa och säkerhet

Olycksfall: 14
 Tillbud: 14
 Färdolycksfall: 0
 Arbetssjukdom: 0
 Riskobservation: 3

Kollektivavtal

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

Fackliga organisationer:

Vision och Fastighetsanställdas förbund.

Utbildning

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

Information

Vi informerar personalen via

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



de krav och förväntningar som ställs på oss som bolag. Vi har utbildat fler förbättringsledare som en del av vårt kulturarbete och för att aktivt involvera medarbetarna i utvecklingen av vår organisation. Syftet är att ge medarbetare verktyg och kunskap för att förändra och utveckla sina respektive avdelningar. Genom att utbilda fler förbättringsledare säkerställer vi att vi har starka kulturbärare som aktivt bidrar till att utveckla verksamheten och skapa långsiktiga förbättringar i hela organisationen.

Great Place To Work (GPTW)

Trots ett intensivt och händelserikt år mottogs årets medarbetarundersökning positivt. Vi är särskilt glada över att ha haft en rekordstor svarsfrekvens, vilket visar ett starkt engagemang från våra medarbetare. Även om vi inte nådde hela vägen till en certifiering enligt Great Place To Work var det med mycket liten marginal.

Vi valde även i år att inkludera frågor om närmaste chef, där 78 procent av våra medarbetare upplever att de har en bra chef som de trivs med. Detta ser vi som ett tydligt bevis på att vårt strategiska arbete med ledarskap ger resultat.

Vi är övertygade om att ett starkt ledarskap är nyckeln till framgång och en sammansvetsad organisation.

Resultatet från 2024 års undersökning kommer att ligga till grund för vårt fortsatta arbete med att stärka vår arbetsplatskultur. Vårt mål är att återigen bli certifierade enligt Great Place To Work under 2025.

Friskvård och välmående

Friskvård är en viktig del av ett hållbart arbetsliv. Alla medarbetare erbjuds ett friskvårdsbidrag på 2 000 kronor per år för att främja en aktiv och hälsosam livsstil.

Under 2024 tog vi ytterligare steg i vårt friskvårdsarbete genom att starta en friskvårdsgrupp. Gruppen kommer att arbeta aktivt 2025 med att planera och genomföra friskvårdshöjande aktiviteter som engagerar





För att kunna skapa en bra arbetsplatskultur är det viktigt att hela bolaget möts och får tillfälle att bygga relationer.

Jon Engblom



och inspirerar hela bolaget. Vi erbjuder även alla medarbetare tillgång till vår egen träningslokal, vilket ger möjlighet till gratis träning. Under året har vi dessutom erbjudit olika aktiviteter och förmåner, till exempel en crawlkurs och gratis inträde till Alidebergsbadet. Detta har varit uppskattade inslag i vårt friskvårdsutbud. Genom dessa satsningar vill vi skapa förutsättningar för våra medarbetare att må bra, både fysiskt och mentalt, och därmed bidra till en starkare och mer hållbar arbetsplats.

En jämställd och inkluderande arbetsplats

Vi arbetar långsiktigt och målmedvetet för att vara en jämställd och inkluderande arbetsplats där alla känner sig välkomna och respekterade. Vi är övertygade om att mångfald berikar vår organisation och utgör en viktig grund för fortsatt utveckling och framgång.

En central del i vårt arbete med jämställdhet och mångfald är våra rekryteringsprinciper. Vi strävar efter en balanserad representation av kandidater i rekryteringsprocesser och uppmuntrar sökande med olika bakgrunder,

erfarenheter och perspektiv. Genom att aktivt arbeta för mångfald i våra team stärker vi vår kapacitet att dels lösa komplexa utmaningar, dels möta kundernas behov på ett mer inkluderande och effektivt sätt.

Vi står tydligt upp för allas lika värde och arbetar för att främja en öppen och respektfull dialog kring dessa frågor, både inom och utanför organisationen. Genom samarbete med föreningar och organisationer som delar våra värderingar engagerar vi oss i initiativ och projekt som stödjer mänskliga rättigheter och social rättvisa.

Systematiskt arbetsmiljöarbete för att förebygga risker och olyckor

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



Foto: Robin Fagerman

“Vi har ett viktigt samhällsuppdrag och det känns meningsfullt att få vara en del av det.”

ERIKA GLÄNNBRO
HR BUSINESS PARTNER

Hej Erika! Varför jobbar du på Bostäder i Borås?

Det är fint att arbeta på ett allmännyttigt bolag! Vi har ett viktigt samhällsuppdrag och det känns meningsfullt att få vara en del av det. Det bästa är variationen och frihet under ansvar. Jag arbetar både strategiskt och nära verksamheten, vilket är givande.

Vad är viktigt för dig på en arbetsplats?

Att ha en roll som är utmanande och utvecklande. Jag vill ta ansvar och kunna påverka. Det är betydelsefullt att känna att vårt arbete gör skillnad och bidrar till något positivt.

Hur trivs du på jobbet?

Jag trivs väldigt bra! Det är roligt att gå till jobbet varje dag. Dessutom har jag väldigt bra kollegor som är engagerade och stöttande!

verktyg för att utreda och åtgärda risker.

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

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

Vikten av gemenskap och trivsel

För att stärka vår arbetsplatskultur är det avgörande att hela bolaget ges möjlighet att mötas och bygga starka relationer. Under 2024 har vi därför arrangerat gemensamma bolagsträffar för att främja samhörighet och engagemang. Vid ett av dessa tillfällen samlades vi på

Kransmossen för en uppskattad dag med korvgrillning, föredrag och en gemensam bouleturning under lätt-samma och avkopplande former.

Det positiva genvaret på dessa aktiviteter bekräftar vikten av att skapa utrymme för sociala möten utanför den dagliga verksamheten. Vi planerar därför att fortsätta med gemensamma bolagsträffar 2025 och ser fram emot att erbjuda fler roliga och inkluderande aktiviteter som stärker gemenskapen och trivseln på arbetsplatsen.

Vi eftersträvar en jämn fördelning av kandidater vid rekrytering, och vi välkomnar mångfald och jämlikhet bland våra sökande.

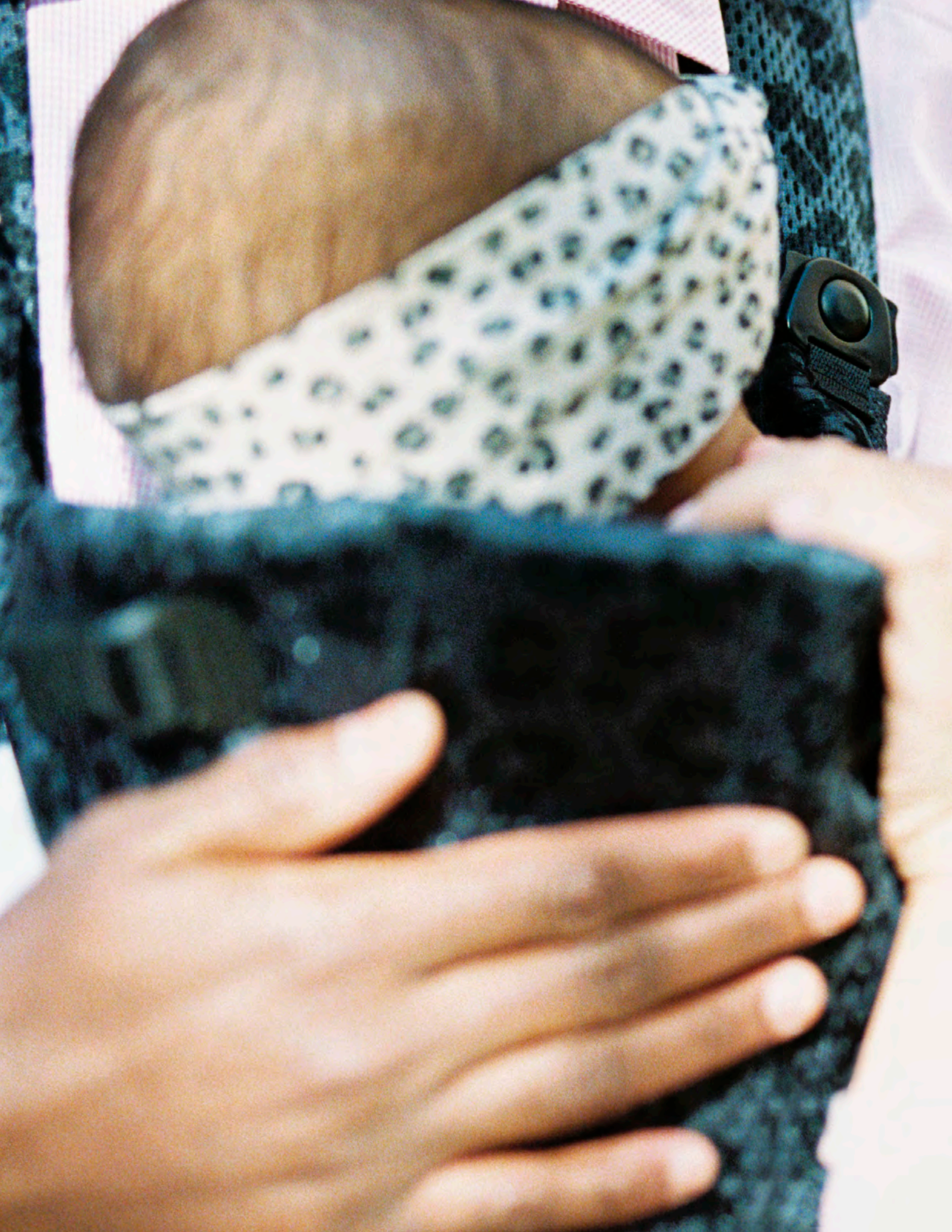




Foto: Emilia Bergmark Jiménez

Ekologisk hållbarhet

Under året har vi startat arbetet med att kartlägga och förbereda oss inför lagkravet från den 1 januari 2027 om fastighetsnära insamling (FNI). Fastighetsnära insamling innebär att vi ska se till att alla våra hyresgäster har möjlighet att sortera sitt avfall i fyra lagstadgade fraktioner: papper, plast, glas och metall. Vi startade projektet hösten 2024 och kommer att ha full sortering på alla våra fastigheter när lagen börjar gälla.

Vi har också startat ett samarbete med Borås Energi och Miljö för att testa olika lösningar på adresser där vi har stora kostnader för felsortering i våra matavfallskärl. Under året har vi tagit fram olika alternativa lösningar och även frågat våra hyresgäster vilka idéer de har för att minska felsorteringsavgifterna, vilka under året uppgift till cirka 1 100 000 kronor. Under 2025 kommer vi att implementera en del av dessa lösningar och utvärdera vad som fungerar bra respektive mindre bra.

Under året uppgick kostnaderna för felsortering till cirka 1 100 000 kronor.

Våra långsiktiga miljömål

Våra långsiktiga miljömål är i linje med Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ och vi har minskat vår energiförbrukning med 25,5 procent 2024 jämfört med 2007. Inför 2025 har vi sammanställt energieffektiviserande åtgärder och satt upp långsiktiga och kortsiktiga mål.

Långsiktiga mål

- 30 procent lägre energiförbrukning (2007–2030)
– mäts genom kWh/m² A-temp
- Fri från fossila bränslen senast 2030

Kortsiktiga mål

Fjärrvärme från 99,7 till 97 kWh/m² (2022–2026)

EI från 14,6 till 12,3 kWh/m² (2022–2026)

Vatten från 1,27 till 1,19 m³/m² (2022–2026)



Det ska vara lätt att göra rätt som hyresgäst hos oss.

VI TAR HAND OM GROVAVFALLET

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

- På Hässleholmen finns containrar som ställs ut varje månad. Dessa bemannas av två olika föreningar och stadsdelsvärdar.
- På Norrby finns en återvinningsplats som vi byggde 2020. ÄVP Norrby bemannas av Arbetslivsförvaltningen i Borås Stad.

Övriga stadsdelar har grovsopdagar en gång på hösten och en gång på våren, när vi hämtar grovavfallet på plats och transporterar det till återvinning.



Med en marknadsandel i Borås på cirka 12 procent påverkar vår verksamhet omvärlden. En fastighets samtliga produktionscyklifaser genererar utsläpp som har miljöpåverkan i form av växthusgaser.

I Sverige står bygg- och fastighetssektorn för mer än 20 % av landets totala utsläpp av växthusgaser. Faktorn beräknades år 2020 av Boverket. Sektorn bidrar dessutom till stora utsläpp utomlands genom importvaror.

Vi har sedan 2007 mätt energieffektivisering i vårt fastighetsbestånd, och möjligheten till energioptimering undersöks alltid vid större renoveringar. Vi testar löpande ny teknik för att kunna spara ännu mer energi.

Under 2025 planeras en nyproduktion för hyresfastighet. Det kommer att vara den första fastighet där vi genomför en klimatdeklaration. Vi ser också över möjligheterna för återbruk i andra fastigheter vid renovering och vi har en ambition att miljöcertifiera våra nyproduktioner.

Klimatinitiativet

Sedan 2018 är vi en del av 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 vara fossilfria till 2030. Initiativet är en stor resurs för oss; det ger oss tillgång till

ett nationellt nätverk med andra fastighetsbolag samtidigt som det bidrar till erfarenhetsutbyte mellan medlemmar. Sveriges Allmännytta har flaggat för att de kommer att revidera ett av sina målområden inom klimatinitiativet – från att mäta köpt energi till att mäta utsläpp av växthusgaser, vilket vi ställer oss bakom. Man utvecklar också Klimatinitiativet där det nya målet riktar sig mot växthusgaser i hela värdekedjan – både nyproduktion, underhåll och förvaltning i scope 1–3. Det nya målet kommer att sträcka sig till 2035 och det är att medlemsbolagen i ska halvera sina utsläpp av växthusgaser. Vår ambition är att skriva under detta initiativ. Under 2025 är vårt fokus att implementera det nya målet i vår verksamhet samtidigt som vi fortsätter att jobba för att nå det tidigare målet som kvarstår.

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

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

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

Värme

Vi har som mål att arbeta med förbättringar där de gör mest nytta. Därför är just uppvärmning av våra fastigheter en viktig del. Vi analyserar fastigheterna månadsvis och arbetar med ständiga förbättringar som leder till mer energismarta, energisnåla och optimerade fastigheter. De största utmaningarna är uppgraderingar av framför allt fastigheter byggda under 1950- och 1960-talen. Där måste vi väga de stora ekonomiska investeringarna 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 upp av eldrivna värmepumpar. Samtliga fastigheters förbrukning förs in i ett digitalt system, KeepAnEye, som för statistik över förbrukning samt beräknar en normalårskorrigerig. Korrigeringen görs genom energiindex som tar hänsyn till den sammantagna effekten av temperatur, solstrålning, molnighet och vind i kombination med byggnadens läge, egenskaper och användningssätt. Alternativet till energiindex är en korrigerig genom graddagar som endast tar hänsyn till utetemperatur.

Vi har under året energieffektiviserat 1,96 kWh/m² normalårskorrigerat. En utmaning med att energieffektivisera fjärrvärmeförbrukningen med ett minskat energiuttag är att kunna bibehålla inomhusklimatet för temperatur och luftombyte i en lägenhet.

Förnybar energi

I de fall där vi själva bestämmer energislag för våra fastigheter väljer vi alltid förnybar energi. Vi köper fjärrvärme från Borås Energi och Miljö, vilken består av 97,32 procent fossilfritt bränsle; enligt Borås Energi och Miljöes "Bränslemix och emissioner 2023" ingår olja till avfallspannors start och stödbrännare. För bränslemixen består 50,86 procent av förnybart bränsle, 45,55 procent av avfall och 0,92 procent el från kärnkraft till elpannor och värmepumpar. Bränslemixen för fjärrvärmeproduktionen har gått från olja till avfall och biobränsle, vilket 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 Allmännyttas, Riksbyggen och Energiföretagen Sverige har arbetat fram i syfte att tillhandahålla en rimlig, förutsägbar och stabil prisändring på fjärrvärme. Vi har också som krav på Borås Energi och Miljö att bränslemixen ska vara 100 procent fossilfri till 2030.

Under 2024 var Skellefteå Kraft vår elleverantör. Av dem köper vi förnybar energi från 100 procent vattenkraft.

Den ökade elförbrukningen

Arbetet med energiförbättringar i våra fastigheter kan medföra missvisande data kring elförbrukning, exempelvis för en fastighet där vi installerar värmepump för

Förbrukning 2020–2024

Förbrukning	Energislag	2024	2023	2022	2021	2020	Enhet
Total vattenförbrukning	vatten	764 711	764 374	780 307	828 965	808 685	m ³
Total energiförbrukning	el+fjärrvärme	69 486	70 774	70 107	74 050	75 527	MWh
Producerad el via solceller	el	462	320	150	103	111,22	MWh
Använd el som förbrukats av fastighetsbeståndet	el	13,4	13,4	14,6	15,1	14,8	kWh/m ² Atemp
Korrigerad fjärrvärmeförbrukning	fjärrvärme	97,3	99,2	99,7	105,5	104,1	kWh/m ² Atemp
Vattenförbrukning	vatten	1,22	1,22	1,27	1,35	1,33	m ³ /m ² Atemp
Total energianvändning	el+fjärrvärme	110,7	112,6	114,4	120,7	118,8	kWh/m ² Atemp



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

återvinning av frånluft. För en sådan fastighet kommer fjärrvärmeförbrukningen att minska samtidigt som elförbrukningen kommer att öka. För nuvarande fastighetsbestånd finns möjligheten att tillsätta just värmepumpar, vilket skulle medföra en viss förflyttning av mediaförbrukning där el ökar i paritet med en minskning av fjärrvärme.

Även installation av laddpunkter för elbilsladdning medför en ökad förbrukning av el. I dag särskiljer vi den förbrukade elen från elbilsladdning och fastighetselen. Det är viktigt när elektrifieringen av bilar ökar och så även vår infrastruktur av laddstolpar, eftersom elförbrukningen av laddstolpar kan ge ett missvisande resultat kring fastighetsförbättringar av elförbrukning.

Påverkan på hyresgästers förbrukning

Av totalt 6 864 lägenheter har vi individuell mätning och debitering av kall- och varmvatten (IMD) i 1 848

lägenheter. Det är för närvarande det mest effektiva sättet för att få till en beteendeförändring hos våra hyresgäster. IMD innebär att vi läser av och debiterar hyresgästen för den faktiska förbrukningen, och den faktiska förbrukningen tenderar att minska när hyresgästen får ta ansvar för sin förbrukning. Kontinuerlig övervakning av våra fastigheters vattenförbrukning hjälper oss att hitta avvikelser som vi skyndsamt kan agera på, där det vanligaste felet är en läckande toalettstol eller en läcka i kulvertledningen.

Borås Energi och Miljö är ansvariga för att leverera dricksvattnet och hanterar avloppsvattnet i våra fastigheter.

Vi bygger för både människor och miljön

Vi har under ett antal år arbetat med att byta ut våra ljuskällor i allmänna utrymmen från brytarstyrd glödlampor till närvarostyrd LED-belysning. Det gör vi för att minska elförbruk-

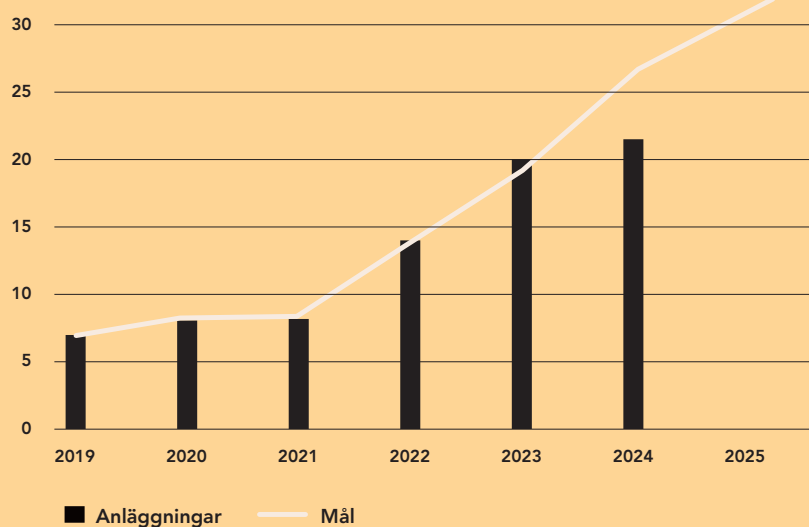
ningen och öka tryggheten med bättre belysning. Även ytterbelysning, som fasad- och stolpbelysning, har bytts till mer energisnåla LED-armaturer.

Vi har i dag 22 solcellsanläggningar. Under 2024 producerade de 461 679 kWh. Det ligger i vår strategiska plan att utöka antalet till 36 anläggningar fram till 2026.

Förberedelser för klimatdeklarationer

Sedan den 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 byggnaden som ska uppföras, för att sedan deklarerar 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 klimat-

Antal solcellsanläggningar



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

deklaration ska gå till och har även fördjupat oss i ämnet. Vi ser dock en utmaning i att tillhandahålla spetskompetens i bolaget inom området.

Miljövänliga material och hållbara underhåll

Under 2025 ska vi upphandla och införa ett system för underhållsplanning. Ett sådant system medför att åtgärder görs i rätt tid och det är ett hjälpmedel för att vi ska jobba mer ekonomiskt och ekologiskt hållbart. Som ett exempel kan en åtgärd planeras i rätt tid innan fastigheten riskerar att ta skada.

Som en ledande aktör inom fastighetssektorn i Borås känner vi ett stort samhällsansvar. Valet av hållbara byggmaterial är av yttersta vikt, eftersom det inte bara förlänger byggnadernas livslängd utan även minskar miljöpåverkan. Vi strävar efter att våra fastigheter ska vara hållbara i flera generationer och har alltid ett långsiktigt perspektiv vid nybyggnation.

En betydande utmaning inom fastighetsförvaltning är att förutse och anpassa oss till förändrade beteenden hos våra hyresgäster; exempelvis påverkar förändringar i duschvanor vilka material vi använder för tätning. Att balansera hållbarhet, kostnad och underhåll är dock komplext. Miljöklassificeringar, omfattande undersökningar och avtalsförhandlingar med leverantörer kräver resurser och vi är ständigt fokuserade på att optimera vårt materialval. Genom ett samarbete med Allmännyttans inköpsfunktion (HBV) och Sunda Hus säkerställer vi att de material vi väljer är miljövänliga och hållbara.

Miljövänliga transportval

Transporter spelar en betydande roll inom bygg- och fastighetsbranschen. Allt från frakt av byggmaterial till förflyttning av personal och användning av maskiner i underhållsarbeten påverkar vår miljö.

Att fatta beslut om klimatsmarta transporter är mer komplicerat än att

bara välja fordon med låga utsläpp eller miljövänliga bränslen. Faktorer som lastutrymme och materialtyngd påverkar hur effektiva fordonen är och antalet turer de behöver utföra.

Höga hållbarhetskrav

Sedan 2020 har vi reviderat och förbättrat kraven för materialtransporter inom våra ramavtal. Vid tecknande av ramavtal ställer vi nu krav på entreprenörer att deras fordon antingen uppfyller våra hållbarhetsstandarder eller att de presenterar en plan för att gradvis byta ut sina fordon till mer miljövänliga alternativ. Vi genomför dessutom regelbundna kontroller och stickprov för att säkerställa att de överenskomna åtgärderna implementeras enligt plan.

Vi använder i dag endast bilar som uppfyller höga hållbarhetskrav och vi strävar efter att minska vår påverkan på miljön genom att ha ett långsiktigt perspektiv på våra transporter.

Ekonomisk hållbarhet



Utifrån de senaste årens kraftigt stigande kostnader för att förvalta fastigheter har vi ett stort fokus på lönsamhet och långsiktighet. Vi arbetar hela tiden med att förbättra verksamheten för att kunna ge tillbaka så mycket som möjligt till våra hyresgäster. Det innebär att vi ständigt anpassar oss för att möta hyresgästernas förändrade behov.

Under 2024 har vi fortsatt arbetet med att utveckla vår inköpsprocess. Vi har anställt en inköpscontroller, som inventerat våra avtal och granskat våra inköp för att säkerställa att inköpen följer avtal. Kontrollerna är viktiga för att förbättra bolagets rutiner kring inköp och leverantörernas leverans. Detta är en viktig del i att förbättra bolagets lönsamhet.

Ramverk för gröna obligationer

Hösten 2023 beslutade Kommunstyrelsen i Borås Stad om ett ramverk för gröna obligationer. Ramverket innebär att Borås Stad kan finansiera hållbara investeringar genom att vända sig direkt till kapitalplacere som vill göra skillnad för miljön. Det gröna ramverket är ett sätt för både företag och kommuner att göra det möjligt att ställa ut obligationer (det vill säga låna ut pengar) till projekt som är dokumenterat hållbara.

All vår upplåning sker via Borås Stads internbank vilket gör att vi omfattas av ramverket, och det kan användas för följande investeringar:

- **Nya byggnader (byggda efter den 31 december 2020) med en energiprestanda där primärenergitalet är minst 20 procent lägre än vad som krävs enligt Boverkets byggregler (BBR 29).**
- **Större renoveringar av byggnader som leder till förbättrad energiprestanda, så att primärenergitalet minskar med minst 30 procent.**

Vi ser att investerare i en mycket större omfattning vill placera hållbart, och för oss är det viktigt att ställa om och säkra tillgången till lån i framtiden. Under 2024 har

14 av våra byggnader blivit godkända som gröna byggnader. Vi arbetar med ytterligare ansökningar för de projekt som slutförts under 2024.

Datasäkerhet i det dagliga arbetet

En av våra viktigaste uppgifter inom datasäkerhet är att skydda våra kunders personliga information, och vi gör vårt yttersta för att inte äventyra våra kunders data. Vi följer lagar och regler för dataskydd och arbetar aktivt för att säkerställa att all data hanteras korrekt och säkert. När vi sätter upp nya system ser vi även till att bygga rätt struktur från början, för att garantera en trygg och säker hantering av våra kunders personliga uppgifter.

Vi kontrollerar våra system regelbundet och arbetar proaktivt för att identifiera och förebygga eventuella säkerhetsrisker. Endast behörig personal har tillgång till känslig information och vi har rutiner på plats för att ta bort åtkomst när behörighet inte längre behövs.

Så här möter vi framtida behov

Marknadsläget i Borås har förändrats kraftigt det senaste året. Vi har gått från en situation med bostadsbrist till ett bostadsöverskott. Hösten 2024 fanns det cirka 900 lediga hyresrätter i Borås – en stad som för närvarande inte upplever någon befolkningstillväxt. Detta får konsekvenser för oss som bostadsbolag.

Ökad konkurrens innebär att vi måste anpassa vår strategi för att hantera det ökade antalet lediga lägenheter. Vi behöver överväga nya sätt att attrahera hyresgäster, till exempel genom att erbjuda incitament eller förbättra våra marknadsföringsinsatser. Det ökade utbudet av hyresrätter påverkar också våra långsiktiga planeringar och investeringar. Med en stagnerande befolkningstillväxt måste vi



Foto: Robin Fagerman

”Att förstå vår verksamhet och våra hyresgästers behov är centralt.”

SUSANNA THOM
FÖRVALTNINGSCHEF

Hej Sanna!

Vad är det bästa med ditt jobb?

Jag är del av ett bolag som vill skapa trivsamma bostadsområden och ge kunden det lilla extra. Det gör mig stolt! Jag känner att jag är med och bidrar till en bättre framtid för hyresgästerna. Bolaget vill göra skillnad på riktigt och jag får möjlighet att bidra till det.

Hur trivs du på jobbet?

Mycket bra! Det är inspirerande att få vara med och leda ett team i att bli ännu bättre på att leverera god service.

Vad är viktigt för dig på en arbetsplats?

En positiv kultur där vi arbetar tillsammans. Samarbete för att skapa de bästa lösningarna för våra hyresgäster och att alla bidrar, stödjer varandra och känner sig respekterade. Och så ska det vara kul på jobbet!

därför noggrant överväga vilka nya projekt vi ska satsa på och hur vi bäst kan använda våra resurser för att möta framtida behov.

Under 2025 kommer vi lägga stort fokus på kundkommunikation och på att förbättra de digitala verktygen för att ytterligare förbättra kundupplevelsen. Den förändrade situationen innebär också att vi måste vara än mer lyhörda för våra nuvarande hyresgästers behov och önskemål. Genom att förbättra vår service och vårt underhåll kan vi öka trivselen och lojaliteten hos våra hyresgäster.

Hyresförhandlingarna de senaste åren har inte kompenserat för våra kostnadsökningar, och inför 2025 ser vi fortsatt höga kostnadsökningar för uppvärmning, vatten, avfall, el och finansiering. För att möta framtida behov och säkerställa ekonomisk hållbarhet arbetar vi kontinuerligt med effektiviseringar och prioriteringar.

Under 2025 ska vi fortsätta att prioritera energibesparande åtgärder, underhåll av våra lägenheter och tryggare bostadsområden.



Nolltolerans mot korruption

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





Foto: Emilia Bergmark Jiménez

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 2024 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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bostäder i Borås, organisationsnummer 556024-8782, med säte i Borås, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

AB Bostäder i Borås grundades 1923 och är ett av Sveriges största och äldsta allmännyttiga bolag. Bolagets verksamhet består främst i uthyrning av bostäder och förvaltning av egna fastigheter. Med ett innehav på 6 864 lägenheter är bolaget en dominerande aktör på bostadsmarknaden i Borås. Övrig affärsverksamhet är uthyrning av kommersiella lokaler och parkeringsplatser.

Affärsidé

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

Vår vision

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

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

Ägarförhållanden

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

Ägarkrav

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

Ägardirektiv

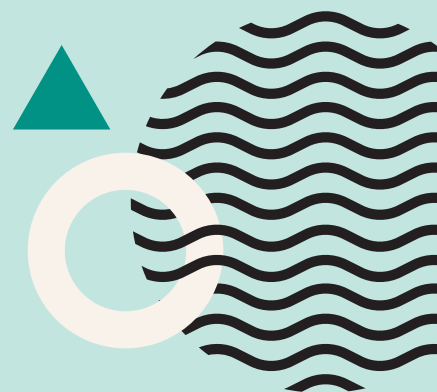
Genom att erbjuda ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet vad gäller så väl storlek, standard och område, uppfyller vi de mål som anges i Borås Stads ägardirektiv. I mer än 100 år har vi erbjudit lägenheter till alla boråsare oavsett bakgrund eller inkomst. Genom att godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst har vi kunnat hjälpa än fler till en egen bostad och bidra till en lyckad integrering av nya boråsare. Genom att arbeta kundorienterat ska vi uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden, oavsett den bostadssökandes behov eller ekonomiska möjligheter.

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

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

Belopp i tkr	Utfall 2024	Ägardirektiv 2024
Resultat före utrangeringar	12 403	40 000
Direktavkastning	3,2 %	2,7–3,5 %
Soliditet	19,4 %	15,0 %
Justerad soliditet	50,0 %	40,0 %

Bolaget har under 2024 mött flera betydande utmaningar som påverkat vårt ekonomiska resultat. Våra intäkter kommer nästan uteslutande från hyror, en marknad som är intäktsreglerad. Trots hyresökningar har dessa inte varit tillräckliga för att kompensera för de ökande kostnaderna för att förvalta och underhålla fastigheterna. Under 2024 har kostnaderna för uppvärmning, vatten, avfallshantering och finansiering stigit kraftigt.



För att möta de ekonomiska utmaningarna genomför vi löpande effektiviseringar och vi har fortsatt investera i projekt för att minska vår energiförbrukning i fastighetsbeståndet. Samtidigt har vi fortsatt vårt arbete med att höja standarden i lägenheterna, vilket är avgörande ur ett konkurrensperspektiv. Dessa investeringar i förbättringar är nödvändiga för att attrahera och behålla hyresgäster, men de innebär också betydande kostnader.

I budgeten för 2024 godkändes ett lägre resultat än vad som anges i ägardirektiven (17,9 mnkr). Detta beslut togs för att hantera de ovan nämnda utmaningarna och säkerställa långsiktig hållbarhet för bolaget. Under hösten 2024 hårdnade konkurrensen på bostadsmarknaden i Borås och vi fick ökade kostnader för vakanser. Vi har också drabbats av fler vattenskador och bränder, vilket sammantaget gör att vi inte når budgeterat resultat. Styrelsens uppfattning är att verksamheten under året har bedrivits i enlighet med det i bolagsordning och ägardirektiv angivna kommunala syftet och de kommunala principer som bolaget har att verka inom.

God ekonomisk hushållning i Borås Stad

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

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

God ekonomisk hushållning för Borås Stads bolagskoncern innebär en strävan mot att de majoritetsägda kommunala bolagen ska vara självförsörjande. Tvingande tillskott från primärkommunen ska inte behövas, och för

att hantera risken för tillskott ska bolagen sammantaget generera ett genomsnittligt resultat för bolagskoncernen på 7 procent (resultat efter finansnetto i relation till omsättning) och ha en räntetäckningsgrad i genomsnitt på minst 2,5.

AB Bostäder i Borås genomsnittliga resultat för 2024 blev 1,7 procent och räntetäckningsgraden uppgick till 1,1. Eftersom hyresökningarna i hyresförhandlingarna inte kompenserat för de senaste årens kraftigt stigande kostnader för förvaltning och underhåll når vi inte målen för ekonomisk hushållning för 2024.

Styrning

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

Vi mäter 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 3 196 889 tkr (3 165 801).

Hållbarhetsrapport

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





Interiör från en av de nya femrumslägenheterna på Jössagatan.
Samtliga av de 8 nya lägenheter blev snabbt uthyrda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 förändrades marknadsläget i Borås drastiskt när det gäller tillväxt och bostadsförsörjning. Från en situation med bostadsbrist upplever vi nu ett betydande bostadsöverflöd. Många nybyggda lägenheter står färdiga och söker hyresgäster, vilket skapar nya utmaningar för oss som bostadsföretag.

Under 2024 satte vi extra fokus på att minimera vakanser som en reaktion på det ökade utbudet av bostäder i Borås. Vi har infört flera nya strategier för att attrahera hyresgäster och fylla våra lediga lägenheter. Dessa insatser inkluderar en ny typ av marknadskommunikation som syftar till att bättre nå och engagera potentiella hyresgäster samt introduktionen av poängfria lägenheter för att göra våra bostäder mer tillgängliga för fler människor. För att ytterligare främja intresset arrangerade vi även visningshelger där intresserade kunde komma och uppleva våra lägenheter på plats. Detta har gett oss möjlighet att visa upp våra bostäder på ett mer personligt och direkt sätt.

Med det utmanande marknadsläget och den ökade risken för vakanser har vi under 2024 utvecklat ett strategiskt inriktningsdokument som tydligt beskriver våra fokusområden för de kommande 1–3 åren. Detta dokument fungerar som en vägledande plan för att säkerställa att vi möter våra mål på ett effektivt sätt.

UNDER 2024 HAR VI GENOMFÖRT omfattande renoveringar och byggprojekt för att förbättra boendemiljön och möta våra hyresgästers behov. På Hällegatan har vi stamreoverat 98 lägenheter, där vi bland annat installerat nya avloppsstammar i kök. I samband med detta gav vi alla hyresgäster möjlighet att uppgradera sina kök med ny planlösning, ytsikt och vitvaror. Detta projekt blev mycket uppskattat och resulterade i 82 procent kundnöjdhet vid NKI-mätningen (nöjd kund-index).

DET NYA SJÖBOHUSET HAR FÄRDIGSTÄLLTS och invigts.

Ombyggnationen av Sjöbohuset är ett direkt resultat av önskemål från de boende i området om vilka tjänster som ska finnas tillgängliga. Genom det initiativ som kallas Kraftsamling Sjöbo har vi och Borås Stad tillsammans med invånarna i Sjöbo utvecklat området för att skapa en levande och hållbar miljö. Målet med projektet är bland annat att öka tryggheten, tilliten, delaktigheten och inflytandet på Sjöbo.

Vi har genomfört en större ombyggnation där tidigare lokaler på Jössagatan har omvandlats till 8 nya lägenheter. Projektet blir inflyttningsklart den 1 februari 2025. Utifrån rådande marknadsläge och problem med trångboddhet satsade vi på extra stora lägenheter, vilket visat sig uppskattat. Samtliga lägenheter blev snabbt uthyrda.

PÅ GRUND AV MARKNADSLÄGET i Borås 2024 så valde vi att skjuta på en del av de beslutade nybyggnadsprojekten. Projektens totala värde som vi väljer att skjuta på framtiden uppskattas till 87 miljoner kronor. 67 miljoner kronor av de totalt 87 planeras att starta under 2025.

Vi har fortsatt att utveckla vårt arbete med feriejobbare i samarbete med staden, och resultaten har varit mycket positiva. Under sommaren gav vi 202 ungdomar en unik möjlighet att få en inblick i arbetslivet och samla värdefull erfarenhet. Detta är en markant ökning från de 25 feriearbetare vi hade för två år sedan, vilket visar på vår starka vilja och engagemang för att stödja ungdomar i deras tidiga karriärutveckling.

Med våra semestervikarier och feriearbetare erbjuder vi nästan 250 personer meningsfull sysselsättning under sommarmånaderna. Vi är stolta över att kunna bidra till ungdomars personliga och professionella utveckling, samtidigt som vi förstärker vår egen arbetsstyrka och skapar ett mer dynamiskt och inkluderande arbetsklimat.

A man and a woman are walking together in a paved courtyard area. The man is wearing a dark quilted jacket over a light sweater and blue jeans. The woman is wearing a light-colored cardigan over a black top and dark trousers. They are both smiling and looking towards each other. In the background, there is a multi-story apartment building with balconies and a pergola structure. The scene is bright and sunny.

Få en lägenhet utan att stå i kö!

Just nu har vi poängfria lägenheter på Kasernen. Du behöver inte stå i kö, utan kan skriva kontrakt direkt.

Vi erbjuder poängfria lägenheter bland annat på Kasernen. Inga kö-poäng krävs för att få ett kontrakt, och man blir heller inte av med sina kö-poäng om man redan står i vår bostadskö.

Femårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Ekonomisk översikt					
Nettoomsättning, mnkr	624	602	566	540	530
Årets resultat	5	48	27	27	53
Årets resultat, före utrangeringar, boksluts- dispositioner och skatt	12	63	43	44	74
Direktavkastning, %	6,7	6,8	6,0	6,3	6,7
Direktavkastning, marknadsvärde, %	3,2	3,2	2,7	2,6	3,2
Balansomslutning, mnkr	4 173	4 141	4 055	3 896	3 713
Synlig soliditet, %	19,4	19,5	18,7	18,2	18,9
Justerad soliditet, %	50,0	49,9	53,8	56,0	50,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,1	2,0	2,0	2,1	3,0
Lönsamhet					
Avkastning på totalt kapital, %	2,3	3,0	1,7	1,4	2,5
Avkastning på eget kapital, %	1,3	7,8	4,6	4,4	9,1
Uthyrningsobjekt					
Antal lägenheter, st.	6 864	6 883	6 878	6 645	6 635
– varav studentbostäder, st.	492	492	492	409	385
Antal lokaler, st.	233	232	240	241	249
Lägenheter m ²	426 434	428 049	427 553	414 895	414 423
Lokaler m ²	53 986	52 186	53 135	52 926	54 022
Antal garage, st.	1 896	1 896	1 898	1 871	1 872
Antal parkeringsplatser, st.	3 077	3 077	3 052	3 009	3 025
Outhyrda lägenheter vid årets slut, antal	186	144	114	67	68
Outhyrda lägenheter i % av beståndet	2,7	2,0	1,7	1,0	1,0
Medelhya för lägenhet per m ²	1 228	1 225	1 172	1 197	1 106
Personal					
Genomsnittligt antal anställda, st.	118	108	115	112	100
Sjukfrånvaro, alla anställda, %	4,9	5,3	3,8	2,7	5,1

Förväntad framtida utveckling

Utsikter 2025

Året 2025 förväntas präglas av fortsatta utmaningar på marknaden, dels utifrån ökat utbud av bostäder i Borås, dels med avseende på att vi även för 2025 kommer få kraftigt ökande kostnader för uppvärmning, el, vatten, avfallshantering och finansiering. För att möta dessa stigande kostnader har vi högsta prioritet på att genomföra kontinuerliga effektiviseringar och förbättringar i vår verksamhet. För att nå framgång behöver vi bli ett marknadsinriktat företag som har insikter och kunskap om vad kunden vill ha. Fokus kommer att ligga på att stärka kompetens kring service, kommunikation, etablera arbetssätt och processer för ökad kvalitet samt ett affärsdrivet samarbete med våra entreprenörer.

Utifrån den förändring som skett och sker på hyresmarknaden i Borås kommer vi under 2025 ha fokus på att renovera och lyfta den invändiga standarden i lägenheterna för att bli mer konkurrenskraftiga. Trots att kostnaderna för byggnation och förvaltning av våra fastigheter fortsätter stiga så är det nödvändigt att vi fortsatt gör betydande investeringar så att vi möter våra hyresgästers behov. Uteblivna underhållsprojekt har direkt inverkan på vårt nöjd kund-index (NKI), vilket påverkar vår förmåga att behålla befintliga hyresgäster och locka nya. Uteblivna investeringar i vårt befintliga bestånd kan leda till ökad vakansgrad och minskade hyresintäkter.

Inom ramen för våra årliga underhållsprojekt för 2025 ingår initiativ för att minska energiförbrukningen. Dessa insatser förväntas på lång sikt minska våra driftskostnader och minska vår klimatpåverkan.

Bolaget har två pågående förstudier för nybyggnationsprojekt som är avsedda att utöka vårt fastighetsbestånd. Under året kommer vi att göra en nogsam marknadsanalys för projekten, så att vi säkerställer att vår byggnation motsvarar det som efterfrågas på det specifika området. Syftet är att öka våra intäkter och erbjuda fler bostadsmöjligheter för stadens invånare. Innan beslut om byggstart utvärderas varje projekt med hänsyn till lönsamhet, särskilt med tanke på det högre ränteläget och de ökade byggkostnaderna. För närvarande finns det inga fastställda startdatum för övriga nyproduktionsprojekt.

Vårt engagemang för social hållbarhet och trygghet kommer att förbli högt prioriterat under 2025 då vi ser att detta ökad tryggheten och ger positivt utslag i våra NKI-mätningar. Vi strävar efter att ha en positiv påverkan på samhället genom våra åtgärder och initiativ, vilket återspeglar vår långsiktiga vision och vårt ansvar gentemot våra intressenter.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Våra ekonomiska risker är främst kopplade till politiska beslut rörande skatter, avgifter och regleringar. Eftersom bolaget till stor del är lånefinansierat finns det även en ränterisk kopplad till upplåningen. Vi som bolag kommer fortsatt att se stigande räntekostnader under 2025. Effektiviseringar, prioriteringar och förbättringar kommer att ha högsta fokus för att möta detta.

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

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



Rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad	Årets resultat	Totalt
Ingående balans per 2023-01-01	11 000	105 862	613 425	27 284	757 571
Disposition av föregående års resultat			27 284	-27 284	0
Årets resultat				48 442	48 442
Utgående balans per 2023-12-31	11 000	105 862	640 709	48 442	806 013

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

Resultatdisposition	
Förslag till disposition beträffande vinst (kronor)	
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat resultat	689 151 149
Årets resultat	5 404 501
	694 555 650
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	694 555 650
	694 555 650

Resultaträkning

	Not	2024	2023
Intäkter			
Hysesintäkter	2	605 202	582 620
Övriga förvaltningsintäkter	3	19 211	19 612
Summa intäkter		624 413	602 232
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4	-289 714	-267 286
Underhållskostnader		-56 949	-56 739
Fastighetsskatt	5	-12 576	-11 854
Av- och nedskrivningar	6	-109 550	-81 925
Summa fastighetskostnader		-468 790	-417 804
Bruttoresultat		155 623	184 428
Centrala administrations- och försäljningskostnader	7	-63 387	-60 739
Övriga rörelseintäkter	9	1 275	800
Övriga rörelsekostnader		-555	-920
Rörelseresultat	8, 10	92 955	123 569
Ränteintäkter		1 433	1 148
Räntekostnader	11	-84 020	-63 664
Resultat efter finansiella poster		10 369	61 053
Bokslutsdispositioner	12	-3 500	0
Skatt på årets resultat	13	-1 465	-12 611
Årets resultat		5 405	48 442

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024	2023
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Datorprogram	14	6 539	3 725
Summa immateriella anläggningstillgångar		6 539	3 725
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	15, 17	3 643 479	3 641 644
Mark	16	290 721	290 721
Inventarier	18	11 291	8 745
Pågående ny- och ombyggnationer	19	129 333	100 151
Summa materiella anläggningstillgångar		4 074 824	4 041 261
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		19 409	19 409
Övriga finansiella tillgångar		41	41
Summa finansiella anläggningstillgångar	20	19 450	19 450
Summa anläggningstillgångar		4 100 812	4 064 436
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager		203	88
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		4 469	2 575
Fordringar hos intresseföretag		38 110	37 745
Skattefordran		9 421	24 861
Övriga fordringar		9 481	243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	10 188	11 389
Summa kortfristiga fordringar		71 669	76 813
Kassa och bank		1	1
Summa omsättningstillgångar		71 873	76 902
SUMMA TILLGÅNGAR		4 172 685	4 141 338

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024	2023
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	22	11 000	11 000
Reservfond		105 862	105 862
Summa bundet eget kapital		116 862	116 862
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		689 151	640 709
Årets resultat		5 405	48 442
Summa fritt eget kapital		694 555	689 151
SUMMA EGET KAPITAL		811 418	806 013
Obeskattade reserver	23	3 500	0
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjutna skatter	24	36 441	41 008
SUMMA AVSÄTTNINGAR		36 441	41 008
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till Borås Stad	25	3 196 889	3 165 801
Summa långfristiga skulder		3 196 889	3 165 801
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		40 949	47 889
Skulder till koncernföretag		25 511	24 640
Övriga kortfristiga skulder		15 931	15 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	42 046	40 590
Summa kortfristiga skulder		124 437	128 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 172 685	4 141 338

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresulta	92 955	123 569
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	109 550	81 925
Utrangering komponenter	2 033	1 446
Erhållen ränta	1 433	1 148
Erlagd ränta	-84 020	-63 664
Betald inkomstskatt	9 408	-5 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	131 360	139 095
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändringar av varulager	-115	67
Förändring av korta fordringar	-10 295	1 926
Förändring av korta skulder	-4 079	7 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten	116 872	148 703
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-3 897	-3 177
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-144 063	-164 132
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-147 960	-167 309
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	31 088	18 540
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	31 088	18 540
Årets kassaflöde	0	-66
Likvida medel vid årets början	1	67
Likvida medel vid årets slut	1	1

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

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

Värderingsprinciper med mera

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

Immateriella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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 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
- Hyresgästanpassning	Bestäms av hyreskontraktet

För inventarier sker avskrivning enligt följande:	År
- Maskiner	5
- 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 0 tkr (0). 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 treårsperiod kommer samtliga fastigheter ha besiktigats. Betyggande övervärden föreligger, se not 16.

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

Leasing

Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationell leasing

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

Varulager

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

Hyres- och kundfordringar

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

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 trygghetsdelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1 (K3).

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

Inkomstskatter

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

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

Intäkter

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

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

Kassaflödesanalys

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

NOT 2 HYRESINTÄKTER	2024	2023
Bruttohyror		
Bostäder	549 840	522 033
Lokaler	62 145	59 576
Garage och P-platser	18 478	17 911
Hyresbortfall		
Bostäder	-17 444	-9 924
Lokaler	-4 563	-3 866
Garage och P-platser	-2 494	-2 689
Avgår lämnade rabatter		
Övriga rabatter	-760	-421
Summa hyresintäkter	605 202	582 620

NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2024	2023
Debiterade avgifter	9 531	9 024
Ersättningar från hyresgäster	5 565	7 874
Rörelsens sidointäkter	3 215	2 110
Fakturerade kostnader	900	604
Summa övriga förvaltningsintäkter	19 211	19 612

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	-59 106	-55 641
Reparationer	-59 250	-54 617
Taxebundna kostnader	-69 568	-64 045
Uppvärmning	-56 797	-54 205
Lokal administration	-27 908	-21 727
Övriga driftkostnader	-17 085	-17 051
Summa driftkostnader	-289 714	-267 286

NOT 5 FASTIGHETSSKATT

	2024	2023
Fastighetsskatt enligt taxeringsvärden	-12 612	-12 325
Slutlig fastighetsskatt tidigare taxeringar	36	471
Summa fastighetsskatt	-12 576	-11 854

NOT 6 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024	2023
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar		
- Datorprogram	-1 083	-374
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	-105 328	-110 782
-Inventarier	-3 139	-3 321
Summa avskrivningar	-109 550	-114 477
Nedskrivningar		
Årets nedskrivningar Byggnader	0	-11 200
Återföring tidigare års nedskrivning Byggnader	0	43 752
Nedskrivningar	0	32 552
Summa	-109 550	-81 925

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 och stabsfunktioner som 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 4 192 tkr (3 973). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande.

Beräknade avgifter som förfaller till betalning	2024	2023
Inom 1 år	-4 114	-4 066
Inom 2–5 år	-11 655	-15 589
Senare än 5 år	0	0
Summa	-15 769	-19 655

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	-60 245	-54 466
Sociala kostnader	-31 495	-30 393
- varav pensionskostnader	-10 223	-8 364
Löner med mera fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda		
Styrelse och vd	-1 833	-1 728
Övriga anställda	-58 412	-52 738

Till styrelsen utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller ej styrelsearvode. Av bolagets pensionskostnader avser 598 tkr (519) gruppen styrelse och vd. Bolagets utestående förpliktelser till dessa personer uppgår till 0 (0). Uppsägningstid av vd från bolaget är 12 månader och 6 månader från vd:s sida. Företagets pensionsplaner för tjänstepensioner är tryggade genom KAP-KL och AKAP-KL.

Medelantal anställda, fördelning kvinnor/män	118	108
- Antal kvinnor	51	50
- Antal män	67	58
Könsfördelning i företagsledningen, %		
Andel kvinnor		
- Styrelsen	11%	11 %
- Övriga ledande befattningshavare	71%	57 %

NOT 9 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Erhållna bidrag	1 275	800
Summa övriga rörelseintäkter	1 275	800

NOT 10 ARVODE TILL REVISORER

	2024	2023
EY		
-revision	-273	-336
Stadsrevisionen		
- revision	-155	-98
Summa arvode till revisorer	-428	-434

NOT 11 RÄNTEKOSTNADER

	2024	2023
Räntekostnader moderbolag	-83 988	-63 644
Övriga finansiella kostnader	-32	-20
Summa räntekostnader	-84 020	-63 664

NOT 12 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2024	2023
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	- 3 500	0
Summa bokslutsdispositioner	-3 500	0

NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2024	2023
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.		
Aktuell skatt	-6 031	-905
Uppskjuten skatt	4 567	-11 706
Skatt på årets resultat	-1 465	-12 611
Avstämning årets skattekostnad		
Redovisat resultat före skatt	6 869	61 053
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	-1 415	-12 577
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-96	-3 368
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	47	9 041
Temporär skillnad skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	0	-5 709
Skatt hänförlig till tidigare år	0	2
Årets redovisade skatt	-1 465	-12 611

NOT 14 DATORPROGRAM	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	7 916	4 739
Nyanskaffningar	3 897	3 177
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 813	7 916
Ingående avskrivningar	-4 191	-3 817
Årets avskrivningar	-1 083	-374
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 274	-4 191
Utgående bokfört värde	6 539	3 725

NOT 15 BYGGNADER	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	5 188 949	5 127 136
Nyanskaffningar	38 833	71 449
Försäljningar och utrangeringar	-9 800	-3 998
Omklassificeringar	70 362	-5 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 288 344	5 188 949
Ingående avskrivningar	-1 525 438	-1 417 209
Försäljningar och utrangeringar	7 766	2 552
Årets avskrivningar	-105 328	-110 781
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 622 998	-1 525 438
Ingående nedskrivningar	-21 867	-54 419
Återföring	0	43 752
Årets nedskrivning	0	-11 200
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-21 867	-21 867
Utgående bokfört värde	3 643 479	3 641 644
Taxeringsvärde, byggnader	5 064 297	4 417 658

NOT 16 MARK	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	290 721	258 648
Nyanskaffningar	0	1 580
Omklassificeringar	0	30 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	290 721	290 721
Utgående bokfört värde	290 721	290 721
Taxeringsvärde, mark	1 788 949	1 663 520

NOT 17 UPPGIFTER OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2024	2023
Redovisat värde, byggnader och mark	3 934 200	3 932 365
Verkligt värde, byggnader och mark	8 279 545	8 198 015

Beräkning av verkligt värde

Verkligt värde för våra förvaltningsfastigheter har beräknats med en kassaflödesbaserad kalkyl, där framtida betalningsströmmar har diskonterats till nuvärde med ett marknadsmässigt avkastningskrav.

NOT 18 INVENTARIER	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	30 149	25 188
Nyanskaffningar	5 686	4 961
Försäljning och utrangeringar	-102	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 733	30 149
Ingående avskrivningar	-21 404	-18 082
Årets avskrivningar	-3 139	-3 322
Försäljning och utrangeringar	102	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 441	-21 404
Utgående bokfört värde	11 291	8 745

NOT 19 PÅGÅENDE OM- OCH NYBYGGNATION	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	100 151	38 864
Överfört till byggnader och mark	-70 362	-24 855
Under året nedlagda kostnader	99 544	86 142
Utgående bokfört värde	129 333	100 151

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

NOT 20 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2024	2023
Aktier i intressebolag		
Fastighets AB Viskaholm, organisationsnummer 556687-2759, Borås.	19 409	19 409
Andel 25 procent, antal aktier: 250 st.		
Långfristiga fordringar		
HBV, andelsbevis	41	41
Summa finansiella anläggningstillgångar	19 450	19 450

NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024	2023
Ersättning skador	1 628	3 200
Förutbetalda försäkringspremier	5 293	4 639
Förutbetalda hyror	679	665
Förutbetalda licenser	1 254	1 128
Övriga interimfordringar	1 333	1 758
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 188	11 389

NOT 22 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

	2024	2023
Antal aktier	22 000	22 000
Kvotvärde	500	500

NOT 23 OBESKATTADE RESERVER

	2024	2023
Överavskrivningar	3 500	0
Summa obeskattade reserver	3 500	0

NOT 24 UPPSKJUTNA SKATTER

	2024	2023
Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster samt underskottsavdrag har resulterat uppskjutna skattefordringar och -skulder:		
Förvaltningsfastigheter	44 135	44 312
Outnyttjade underskottsavdrag	-7 694	-3 304
	36 441	41 008

NOT 25 SPECIFIKATION AV SKULD OCH RÄNTEBINDNINGSTID

	2024	2023
Skulder till Borås Stad	3 196 889	3 165 801
- varav kortfristig del	0	0
Förfall kapitalbindning	Lånebelopp	Lånebelopp
Senare än 5 år	3 196 889	3 165 801
Summa	3 196 889	3 165 801
Andel över 1 år	3 196 889	3 165 801
Summa	3 196 889	3 165 801

Bolagets finansiering sker genom nyttjande av en kredit kopplad till ett underkonto i Borås Stads koncernkonto. Kreditens maximala storlek bestäms årligen av Kommunstyrelsen i Borås kommun och uppgår för året till 3 650 mkr (3 450). 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.

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024	2023
Förskottsbetalda hyresintäkter	26 774	24 815
Upplupna personalkostnader	10 360	9 861
Upplupna taxebundna kostnader	432	528
Upplupna underhållskostnader	2 726	3 586
Övriga upplupna kostnader	1 754	1 801
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 046	40 590

NOT 27 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2024	2023
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	497 683	497 683
Summa	497 683	497 683
Ställda säkerheter är till förmån för bolagets upplåning hos moderbolaget, Borås Stad.		
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

NOT 28 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

NOT 29 NYCKELTALSDEFINITIONER

Direktavkastning

Driftnetto dividerat med fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Direktavkastning, marknadsvärde

Driftnetto dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Soliditet

Summa eget kapital i relation till balansomslutningen.

Justerad soliditet

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

Avkastning på totalt kapital, procent

Rörelseresultat samt finansiella intäkter dividerat med totalt kapital.

Avkastning på eget kapital, procent

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

NOT 30 DISPOSITION AV BOLAGETS VINST	2024	2023
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	694 555 650	689 151 149
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 694 555 650 kronor.		

**Resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas
årsstämman onsdag den 26 mars 2025 för fastställande.**

**Borås, enligt den dag som framgår av våra
elektroniska underskrifter.**

**Roland Andersson
Ordförande**

**Peter Viberg
Styrelseledamot**

**Jonas Garmarp
Styrelseledamot**

**Mikael Bengtsson
Styrelseledamot**

**Terese Bäckström
Styrelseledamot**

**Kjell O. Claesson
Styrelseledamot**

**Lars-Erik Johansson
Styrelseledamot**

**Lennart Malmerfors
Styrelseledamot**

**Bengt Möller
Styrelseledamot**

**Mikael Hansson
Verkställande direktör**

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB
Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Bostäder i Borås för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1–44 och sida 72 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. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- Skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- Utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- Drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- Utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Bostäder i Borås för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning

innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor



BORÅS STAD
Stadsrevisionen

Till årsstämman i AB Bostäder i Borås
Organisationsnummer 556024-8782

Granskningsrapport för år 2024

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 2024.

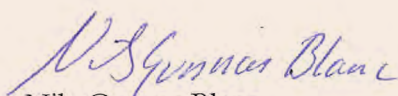
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har utgått från bedömning av risk och väsentlighet. Vi har samarbetat med bolagets auktoriserade revisor och nyttjat sakkunnigt biträde från Borås Stads Revisionskontor i vår granskning.

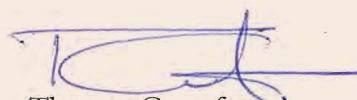
AB Bostäder i Borås har under året bedrivit arbetet i linje med de mål för verksamheten som anges i bolagets ägardirektiv. Bolaget uppnår inte det budgetmål, resultatkrav eller krav på räntetäckningsgrad som fastställts av Kommunfullmäktige. Bolaget uppnår Kommunfullmäktiges avkastningskrav och finansiella mål om soliditet. Av bolagets årsredovisning framgår hur bolaget arbetat för att uppfylla Kommunfullmäktiges mål avseende verksamheten och ekonomin.

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

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för AB Bostäder i Borås 2024.

BORÅS 2025-02-20


Nils-Gunnar Blanc


Thomas Gustafsson

STYRELSE*Ordinarie ledamöter*

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

Ersättare

Mohamed Kossir, (S), ersättare 2023–
 Linda Norén Eriksson, (S), ersättare 2023–
 Tim Gahnström, (MP), ersättare 2023–
 Nils-Åke Björklund (M), ersättare 2023–
 Lennart Alfberg, (SD), ersättare 2023–

FÖRETAGSLEDNING

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

Fackliga representanter

Carina Winroth, personalrepresentant Vision
 Henrik Bonow personalrepresentant Vision
 Danijel Mihic, personalrepresentant Fastighet
 Linda Holmsten, personalrepresentant Fastighet

Lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige 2022

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

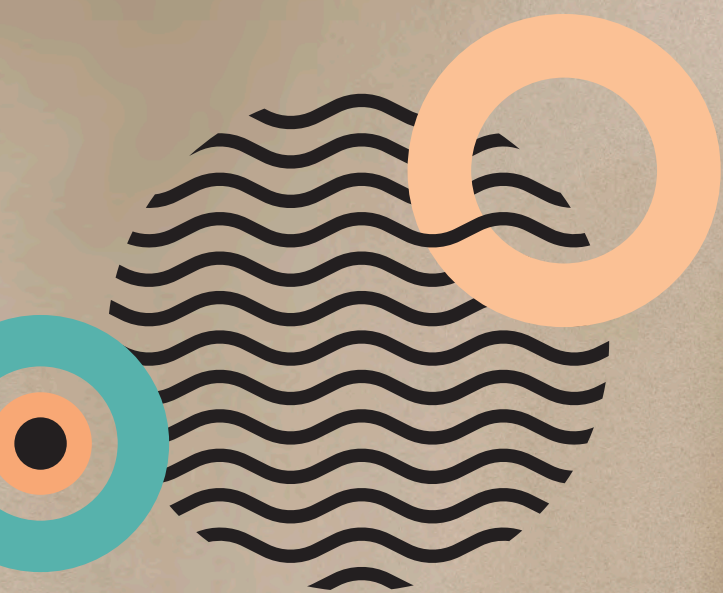
Revisorer utsedda av årsstämma 2024

Ernst & Young AB

Denna rapport avser perioden 1 januari 2024–31 december 2024.
 Rapporten omfattar hela AB Bostäder i Borås. Kontaktperson för rapporten
 är Sophia Jonsson, marknad- och kommunikationschef.

Papper: Mohawk, 300 g (omslag) Mohawk, 130 g (inlaga) | Tryck: Bywind









Bostäder
i Borås

Års- och hållbarhetsredovisning

2024